



Nordisk Ejendomsselskab ApS

Langdraget 217
3250 Gilleleje

CVR-nr. 20 75 72 48

Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016
(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2016

Lars Göran Andersson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Nordisk Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 27. oktober 2016

Direktion

Lars Göran Andersson

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Nordisk Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordisk Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 27. oktober 2016

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordisk Ejendomsselskab ApS
Langdraget 217
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 20 75 72 48
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 1. marts 1998
Hjemsted: Gribskov

Direktion

Lars Göran Andersson

Revisor

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Frederiksborgvej 14, 1.
3200 Helsingør

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordisk Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde, selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommen i efterfølgende regnskabsår er blevet solgt, er værdien ansat til salgsprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Bruttotab		-1.667	-23.508
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-150.000	0
Resultat før finansielle poster		-151.667	-23.508
Finansielle indtægter		13.543	0
Finansielle omkostninger		-39.396	-47.530
Resultat før skat		-177.520	-71.038
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-177.520	-71.038
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-177.520	-71.038
		-177.520	-71.038

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Investeringsjendomme		2.300.000	2.450.000
Materielle anlægsaktiver		2.300.000	2.450.000
Anlægsaktiver i alt		2.300.000	2.450.000
Periodeafgrænsningsposter		1.500	1.500
Tilgodehavender		1.500	1.500
Likvide beholdninger		532	787
Omsætningsaktiver i alt		2.032	2.287
Aktiver i alt		2.302.032	2.452.287

Balance 30. juni

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Selskabskapital		137.661	137.661
Overført resultat		-5.729	171.792
Egenkapital	2	<u>131.932</u>	<u>309.453</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.393.000
Anden gæld		<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>18.000</u>	<u>1.411.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	1.393.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		212.256	225.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		368.572	354.396
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		137.122	110.489
Anden gæld		<u>41.150</u>	<u>41.149</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.152.100</u>	<u>731.834</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.170.100</u>	<u>2.142.834</u>
Passiver i alt		<u>2.302.032</u>	<u>2.452.287</u>
Hovedaktivitet	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	<u>2.016.910</u>
Kostpris ultimo	<u>2.016.910</u>
Værdireguleringer primo	433.090
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-150.000</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>283.090</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>2.300.000</u></u>

2 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	137.661	171.791	309.452
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-177.520</u>	<u>-177.520</u>
Egenkapital ultimo	<u><u>137.661</u></u>	<u><u>-5.729</u></u>	<u><u>131.932</u></u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016 DKK</u>	<u>2015 DKK</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	<u>0</u>	<u>1.393.000</u>
Langfristet del	0	1.393.000
Inden for et år	<u>1.393.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.393.000</u></u>	<u><u>1.393.000</u></u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	18.000	18.000
Langfristet del	18.000	18.000
Øvrig kortfristet anden gæld	41.150	41.149
Kortfristet del	41.150	41.149
	<u><u>59.150</u></u>	<u><u>59.149</u></u>

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel med og administration af fast ejendom.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.393 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 2.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 100 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 100 til sikkerhed for leverandørgæld.

Ejendommen er solgt efter regnskabsårets udløb.