

*Nordsø Ejendomme ApS
Vesterhavsgade 141
6700 Esbjerg*

CVR-nr: 25 10 96 35

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 - 30. september 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. februar 2017

Axel Manøe Jepsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning..... | 8 |

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

| | |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 9 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance..... | 12 |
| Noter..... | 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Nordsø Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. februar 2017

Direktion

Henrik Jensen

Bestyrelse

Claus Wolder Kjær Thomsen

Axel Manøe Jepsen

Sten Brian Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Nordsø Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordsø Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 28. februar 2017

MPB Consult

CVR-nr.: 30956400

Mathias Brinch

Registreret revisor

Medlem af FSR - Danske Revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|--------------------|--|
| Selskabet | Nordsø Ejendomme ApS Vesterhavsgade 141 6700 Esbjerg |
| | CVR-nr.: 25 10 96 35 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Bestyrelse | Claus Wolder Kjær Thomsen Axel Manøe Jepsen Sten Brian Jørgensen |
| Direktion | Henrik Jensen |
| Revisor | MPB Consult Havdigevej 22 6700 Esbjerg |
| Ejerforhold | Nordsøbyg Holding A/S, Vesterhavsgade 141, 6700 Esbjerg |

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og andre aktiver.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet har positive forventninger til fremtiden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nordsø Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

| | 2015/16 | 2014/15 kr. 1000 |
|--|----------------|---------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 443.431 | 558 |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | 105.015- | 109- |
| DRIFTSRESULTAT | 338.416 | 449 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 34.248- | 38- |
| Andre finansielle omkostninger | 167.890- | 78- |
| RESULTAT FØR SKAT | 136.278 | 333 |
| 2 Skat af årets resultat | 34.860- | 72- |
| ÅRETS RESULTAT | 101.418 | 261 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 101.418 | 261 |
| DISPONERET I ALT | 101.418 | 261 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger..... | 9.607.220 | 6.983 |
| Materielle anlægsaktiver | 9.607.220 | 6.983 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 49 |
| Finansielle anlægsaktiver | 0 | 49 |
| ANLÆGSAKTIVER | 9.607.220 | 7.032 |
| | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 6.664 | 10 |
| Andre tilgodehavender | 127.822 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 12.392 | 12 |
| Tilgodehavender | 146.878 | 22 |
| Likvide beholdninger | 76.119 | 19 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 222.997 | 41 |
| | | |
| AKTIVER | 9.830.217 | 7.073 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 100.000 | 100 |
| Overført resultat | 1.151.475 | 1.050 |
| 4 EGENKAPITAL | 1.251.475 | 1.150 |
| | | |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | 81.148 | 69 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 81.148 | 69 |
| | | |
| Prioritetsgæld | 2.935.796 | 3.043 |
| Kreditinstitutter | 1.460.583 | 43 |
| Deposita..... | 110.000 | 129 |
| Selskabsskat | 11.968 | 53 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser..... | 4.518.347 | 3.268 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 108.776 | 207 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.235.749 | 18 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 1.448.644 | 961 |
| Selskabsskat | 36.078 | 26 |
| Anden gæld | 0 | 1.374 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 150.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 3.979.247 | 2.586 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 8.497.594 | 5.854 |
| | | |
| PASSIVER | 9.830.217 | 7.073 |
| | | |
| 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2015/16 | 2014/15 kr. 1000 |
|--|----------------|---------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Bygninger | 105.015 | 109 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt | 105.015 | 109 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat..... | 17.968 | 53 |
| Regulering af udskudt skat | 12.288 | 19 |
| Regulering af tidligere års skat..... | 4.604 | 0 |
| Skat af årets resultat i alt..... | 34.860 | 72 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris, primo..... | | 7.506.780 |
| Tilgang i årets løb..... | | 2.729.570 |
| Kostpris 30. september 2016 | | 10.236.350 |
| Af-/nedskrivninger, primo..... | | 524.115- |
| Årets af-/nedskrivninger..... | | 105.015- |
| Af-/nedskrivninger 30. september 2016 | | 629.130- |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | | 9.607.220 |

NOTER

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|-------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| 4 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 100.000 | 0 | 100.000 |
| Overført resultat | 1.050.057 | 101.418 | 1.151.475 |
| | <u>1.150.057</u> | <u>101.418</u> | <u>1.251.475</u> |

| | Regnskabsmæssig værdi | Skattemæssig værdi | Midlertidig forskel |
|--|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| 5 Udskudt skat | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 9.607.220 | 9.189.205 | 418.015 |
| Omsætningsaktiver..... | 222.997 | 272.154 | 49.157- |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4.627.123- | 4.627.123- | 0 |
| | <u>5.203.094</u> | <u>4.834.236</u> | <u>368.858</u> |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | | <u><u>81.148</u></u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 3.250.235 | 3.044.572 | 108.776 | 2.007.574 |
| Kreditinstitutter | 42.952 | 1.460.583 | 0 | 0 |
| Deposita..... | 128.750 | 110.000 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | 52.824 | 11.968 | 0 | 0 |
| | <u>3.474.761</u> | <u>4.627.123</u> | <u>108.776</u> | <u>2.007.574</u> |

NOTER

2016 2015
kr. 1000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Nordsøbyg A/S's gæld til Sydbank, som pr. 30/9 2016 udgjorde kr. 582.952.

Herudover dækker kautionen moder- og søsterselskabets arbejdsgarantier stillet af Sydbank. Der er stillet garantier for i alt kr. 203.666 pr. 30/9 2016.

Da selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er givet pant i selskabets ejendomme, som er opgjort til bogførte værdier i alt kr. 9.192.670. Den samlede restgæld på realkreditlånene udgør kr. 3.044.572.

Herudover er til sikkerhed for mellemværende med Sydbank udstedt skadesløsbrev kr. 2.500.000 i ejendommen 4 BP Jerne, Esbjerg Jorder.

Der foreligger endvidere ejerpantebrev udstedt til selskabet på kr. 800.000 i ejendommen Vesterhavsgade 139 (p.t. ikke håndpantset).