

North ApS
Nakskovvej 17
6000 Kolding
CVR-nr. 26446481

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2017

Dirigent

Navn: Flemming North Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

North ApS
Nakskovvej 17
6000 Kolding

CVR-nr.: 26446481
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Christina North Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for North ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.04.2017

Direktion

Christina North Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i North ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for North ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 28.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Poul Skovgaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 112 t.kr. efter skat. Selskabets egenkapital udfør 1.426 t.kr. pr. 31.12.2016.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		291.158	185.126
Andre finansielle indtægter		67	16.363
Andre finansielle omkostninger		<u>(149.993)</u>	<u>(161.171)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		141.232	40.318
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>800.000</u>
Resultat før skat		141.232	840.318
Skat af årets resultat	1	<u>(29.051)</u>	<u>(182.397)</u>
Årets resultat		112.181	657.921
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>112.181</u>	<u>657.921</u>
		112.181	657.921

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.867.285	3.600.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	279.160
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.867.285</u>	<u>3.879.160</u>
 Anlægsaktiver		 <u>4.867.285</u>	 <u>3.879.160</u>
 Tilgodehavende selskabsskat		0	9.284
Periodeafgrænsningsposter		0	8.309
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17.593</u>
 Likvide beholdninger		 <u>648.685</u>	 <u>480.745</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>648.685</u>	 <u>498.338</u>
 Aktiver		 <u>5.515.970</u>	 <u>4.377.498</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.300.513	1.188.332
Egenkapital		1.425.513	1.313.332
Udskudt skat		209.639	211.594
Hensatte forpligtelser		209.639	211.594
Gæld til realkreditinstitutter		3.203.499	2.321.423
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.203.499	2.321.423
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	90.000	60.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.800	5.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		431.668	390.499
Skyldig selskabsskat		25.006	0
Anden gæld		124.845	75.550
Kortfristede gældsforpligtelser		677.319	531.149
Gældsforpligtelser		3.880.818	2.852.572
Passiver		5.515.970	4.377.498
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.188.332	1.313.332
Årets resultat	0	112.181	112.181
Egenkapital ultimo	125.000	1.300.513	1.425.513

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	31.006	2.716
Ændring af udskudt skat	(1.955)	179.681
	29.051	182.397
		Forud-
		betalinger
		for
	Investe-	materielle
	rings-	anlægs-
	ejendomme	aktiver
	kr.	kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.583.016	279.160
Tilgange	1.267.285	0
Afgange	0	(279.160)
Kostpris ultimo	3.850.301	0
Opskrivninger primo	1.016.984	0
Opskrivninger ultimo	1.016.984	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.867.285	0

Selskabets investeringsejendomme består i 3 mindre boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Kolding. Investeringsejendomme måles til dagsværdi iht. nettoleje-modellen. Der er pr. 31.12.2016 anvendt en diskonteringsfaktor på mellem 5,5% og 6,0% (sidste år 6,0%).

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld
	for 12	for 12	12 måneder	efter 5 år
	måneder	måneder	12 måneder	efter 5 år
	2016	2015	2016	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	90.000	60.000	3.203.499	2.650.000
	90.000	60.000	3.203.499	2.650.000

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.867.285 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består i lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Forudbetaling for materielle anlægsaktiver vedrører forudbetaling mv. vedrørende køb af investeringsejendom. Investeringsejendommen er overtaget i 2016.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt leje og lignende beløb.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.