

**Entreprenørfirmaet Nordkysten  
Ejendomsselskab ApS**

**CVR-nr. 26862884**

**Pårupvej 183**

**3250 Gilleleje**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 04.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Agneta Björkman

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Entreprenørfirmaet Nordkysten Ejendomsselskab ApS  
Pårupvej 183  
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 26862884

Hjemsted: Gribskov

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Frank Schou Kruse

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Entreprenørfirmaet Nordkysten Ejendomsselskab 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 29.02.2016

## Direktion

Frank Schou Kruse

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Entreprenørfirmaet Nordkysten Ejendomsselskab ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Entreprenørfirmaet Nordkysten Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 29.02.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Frommelt  
statsautoriseret revisor

René Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 9 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjenesten omfatter selskabets nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeperioden har fundet sted i regnskabsåret, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger, herunder administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.004.244</b>	<b>1.141</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(594.999)</u>	<u>(591)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>409.245</b>	<b>550</b>
Andre finansielle indtægter	2	182.392	71
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(571.211)</u>	<u>(657)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>20.426</b>	<b>(36)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(29.201)</u>	<u>34</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(8.775)</u></b>	<b><u>(2)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(8.775)</u>	<u>(2)</u>
		<b><u>(8.775)</u></b>	<b><u>(2)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		27.158.435	27.376
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>27.158.435</u>	<u>27.376</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>27.158.435</u>	<u>27.376</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		33.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>43.000</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		96.304	87
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>96.304</u>	<u>87</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>3.168</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>139.304</u>	<u>3.255</u>
<b>Aktiver</b>		<u>27.297.739</u>	<u>30.631</u>

## Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Reserve for opskrivninger		7.467.392	7.467
Overført overskud eller underskud		4.517.020	4.410
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.109.412</u></b>	<b><u>12.002</u></b>
Udskudt skat		3.285.000	3.187
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.285.000</u></b>	<b><u>3.187</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.423.642	9.986
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>9.423.642</u></b>	<b><u>9.986</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	558.564	542
Bankgæld		7.951	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.228.930	3.941
Anden gæld		684.240	970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.479.685</u></b>	<b><u>5.456</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.903.327</u></b>	<b><u>15.442</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>27.297.739</u></b>	<b><u>30.631</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2015

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	7.467.392	4.409.259	12.001.651
Øvrige egenkapitalposter	0	0	152.335	152.335
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(35.799)	(35.799)
Årets resultat	0	0	(8.775)	(8.775)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.467.392</b>	<b>4.517.020</b>	<b>12.109.412</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	594.999	591
	<b>594.999</b>	<b>591</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	98.331	15
Renteindtægter i øvrigt	74.805	34
Dagsværdireguleringer	9.256	22
	<b>182.392</b>	<b>71</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	163.482	202
Renteomkostninger i øvrigt	399.962	381
Dagsværdireguleringer	0	72
Øvrige finansielle omkostninger	7.767	2
	<b>571.211</b>	<b>657</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(33.000)	0
Ændring af udskudt skat	62.201	(34)
	<b>29.201</b>	<b>(34)</b>



## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	23.820.281
Tilgange	377.124
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.197.405</b>
Opskrivninger primo	9.573.580
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>9.573.580</b>
Af- og nedskrivninger primo	(6.017.551)
Årets afskrivninger	(594.999)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.612.550)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.158.435</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapitalen	125	1.000,00	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	542	558.564	9.423.642	7.407.377
	<b>542</b>	<b>558.564</b>	<b>9.423.642</b>	<b>7.407.377</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LMP Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.158 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor tilknyttede virksomheder der er maksimeret til 25,2 mio. kr.

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

LMP Holding ApS, CVR-nr. 27 95 77 22, Gilleleje

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Holdingselskabet Nordkysten ApS, CVR-nr. 26 63 86 15, Gilleleje