

Nordhuset ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 26996961

Årsrapport for 2016/17

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2017

Peter Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Nordhuset ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2016 - 30-06-2017 for Nordhuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30-11-2017

Direktion

Peter Mikkelsen
Direktør

Peter Foged
Direktør

Nordhuset ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Nordhuset ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	26996961
Stiftelsesdato	01-01-2004
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
Direktion	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve jord og fast ejendom med henblik på opførelse af ejendomme, salg og udstykning eller udlejning af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et underskud efter skat på kr. 16.377 (kr. +225.778 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nordhuset ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. 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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Lejeindtægter m.v.		464.584	675.901
Andre eksterne omkostninger		-354.142	-266.800
Bruttoresultat		110.442	409.101
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.749
Andre finansielle indtægter	1	0	2.432
Finansielle omkostninger	2	-131.439	-123.823
Resultat før skat		-20.997	289.459
Skat af årets resultat	3	4.620	-63.681
Årets resultat		-16.377	225.778
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		16.377	-774.222
Resultatdisponering		16.377	225.778

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	7.231.492	6.577.140
Materielle anlægsaktiver		7.231.492	6.577.140
Anlægsaktiver		7.231.492	6.577.140
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	36.994
Andre tilgodehavender		225.574	116.799
Tilgodehavender		225.574	153.793
Omsætningsaktiver		225.574	153.793
Aktiver		7.457.066	6.730.933

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		125.609	141.986
Udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital	5	250.609	1.266.986
Hensættelser til udskudt skat		205.874	170.397
Hensatte forpligtelser		205.874	170.397
Gæld til realkreditinstitutter		3.360.000	3.360.000
Anden gæld		1.010.961	1.428.901
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.370.961	4.788.901
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		450.000	432.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.209	11.042
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.109.413	0
Anden gæld		0	61.607
Kortfristede gældsforpligtelser		2.629.622	504.649
Gældsforpligtelser		7.000.583	5.293.550
Passiver		7.457.066	6.730.933
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2016/17	2015/16
Andre finansielle indtægter	0	2.432
	0	2.432

2. Finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	20.383	0
Andre finansielle omkostninger	111.056	123.823
	131.439	123.823

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
Årets sambeskatningsbidrag	-40.097	0
Årets regulering af udskudt skat	35.477	63.681
	-4.620	63.681

4. Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris primo	5.977.140	5.703.280
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	654.352	273.860
Kostpris ultimo	6.631.492	5.977.140
Dagsværdireguleringer primo	600.000	600.000
Dagsværdireguleringer ultimo	600.000	600.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.231.492	6.577.140

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,9% pr. 30.6.2017. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr.

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	141.986		266.986
Forslag til årets resultatdisponering		-16.377	0	-16.377
	125.000	125.609	0	250.609

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.360.000		3.360.000
Anden gæld	1.010.961	450.000	274.628
	4.370.961	450.000	3.634.628

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 8.360 tkr., der giver pant i selskabets ejendom.

Herudover foreligger der ingen sikkerhedsstillelser eller eventualposter.

8. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Karlinda Ejendomme Aps
Holgersvej 7
2920 Charlottenlund