

# **Nordhuset ApS**

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 26996961

## **Årsrapport for 2015/16**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-11-2016

---

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 01-07-2015 - 30-06-2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

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 30-11-2016

### **Direktion**

Peter Mikkelsen  
Direktør

Peter Foged  
Direktør

## Nordhuset ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	Nordhuset ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	26996961
Stiftelsesdato	01-01-2004
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
<b>Direktion</b>	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 overskud efter skat på kr. 514.410 (kr. -11.646 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 2015/16 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter m.v.		675.901	209.533
Andre eksterne omkostninger		-266.800	-92.033
<b>Bruttoresultat</b>		<b>409.101</b>	<b>117.500</b>
Avance ved salg af investeringsejendomme		0	12.216
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	600.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>409.101</b>	<b>729.716</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.749	3.086
Finansielle indtægter	1	2.432	199
Finansielle omkostninger	2	-123.823	-74.768
<b>Resultat før skat</b>		<b>289.459</b>	<b>658.233</b>
Skat af årets resultat	3	-63.681	-143.823
<b>Årets resultat</b>		<b>225.778</b>	<b>514.410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		-774.222	514.410
<b>Resultatdisponering</b>		<b>225.778</b>	<b>514.410</b>



## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	6.577.140	6.303.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.577.140</b>	<b>6.303.280</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.577.140</b>	<b>6.303.280</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.994	498.867
Andre tilgodehavender		116.799	110.070
<b>Tilgodehavender</b>		<b>153.793</b>	<b>608.937</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>593</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>153.793</b>	<b>609.530</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.730.933</b>	<b>6.912.810</b>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		141.986	916.208
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.266.986</b>	<b>1.041.208</b>
Hensættelser til udskudt skat		170.397	106.716
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>170.397</b>	<b>106.716</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.360.000	3.360.000
Anden gæld		1.428.901	1.935.111
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.788.901</b>	<b>5.295.111</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		432.000	420.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.042	2.164
Anden gæld		61.607	47.611
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>504.649</b>	<b>469.775</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.293.550</b>	<b>5.764.886</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.730.933</b>	<b>6.912.810</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

	2015/16	2014/15
Andre finansielle indtægter	2.432	199
	<b>2.432</b>	<b>199</b>

### 2. Finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
Andre finansielle omkostninger	123.823	74.768
	<b>123.823</b>	<b>74.768</b>

### 3. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
Årets sambeskatningsbidrag	0	-15.486
Årets regulering af udskudt skat	63.681	159.309
	<b>63.681</b>	<b>143.823</b>

### 4. Investeringsejendomme

	2016	2015
Kostpris primo	5.703.280	292.284
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	273.860	5.703.280
Afgang i årets løb	0	-292.284
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.977.140</b>	<b>5.703.280</b>
Dagsværdireguleringer primo	600.000	0
Årets reguleringer	0	600.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.577.140</b>	<b>6.303.280</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,25% pr. 30.6.2016. 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	916.208		1.041.208
Forslag til årets resultatdisponering		-774.222	1.000.000	225.778
	<b>125.000</b>	<b>141.986</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.266.986</b>

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 realkreditinstitutter	3.360.000		3.360.000
Anden gæld	1.428.901	432.000	0
	<b>4.788.901</b>	<b>432.000</b>	<b>3.360.000</b>

### 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