

Nordhuset ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 26996961

Årsrapport for 2017/18

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2018

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 01-07-2017 - 30-06-2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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 30-11-2018

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	01-07-2017 - 30-06-2018
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. 92.555 (kr. -16.377 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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Lejeindtægter m.v.		548.856	464.584
Andre eksterne omkostninger		-550.870	-354.142
Bruttoresultat		-2.014	110.442
Finansielle omkostninger	1	-116.646	-131.439
Resultat før skat		-118.660	-20.997
Skat af årets resultat	2	26.105	4.620
Årets resultat		-92.555	-16.377
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-92.555	16.377
Resultatdisponering		-92.555	16.377

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>7.641.917</u>	<u>7.231.492</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.641.917</u>	<u>7.231.492</u>
Anlægsaktiver		<u>7.641.917</u>	<u>7.231.492</u>
Andre tilgodehavender		<u>334.201</u>	<u>225.574</u>
Tilgodehavender		<u>334.201</u>	<u>225.574</u>
Omsætningsaktiver		<u>334.201</u>	<u>225.574</u>
Aktiver		<u>7.976.118</u>	<u>7.457.066</u>

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		33.054	125.609
Egenkapital	4	158.054	250.609
Hensættelser til udskudt skat		244.963	205.874
Hensatte forpligtelser		244.963	205.874
Gæld til realkreditinstitutter		3.360.000	3.360.000
Anden gæld		347.221	1.010.961
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.707.221	4.370.961
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		490.000	450.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.791	70.209
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.324.089	2.109.413
Kortfristede gældsforpligtelser		3.865.880	2.629.622
Gældsforpligtelser		7.573.101	7.000.583
Passiver		7.976.118	7.457.066
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	25.733	20.383
Andre finansielle omkostninger	90.913	111.056
	116.646	131.439

2. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
Årets sambeskatningsbidrag	-65.194	-40.097
Årets regulering af udskudt skat	39.089	35.477
	-26.105	-4.620

3. Investeringsejendomme

	2018	2017
Kostpris primo	6.631.492	5.977.140
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	410.425	654.352
Kostpris ultimo	7.041.917	6.631.492
Dagsværdireguleringer primo	600.000	600.000
Dagsværdireguleringer ultimo	600.000	600.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.641.917	7.231.492

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,3% pr. 30.6.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr.

4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	125.609	250.609
Forslag til årets resultatdisponering		-92.555	-92.555
	125.000	33.054	158.054

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

5. 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	347.221	490.000	0
	3.707.221	490.000	3.360.000

6. 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.

7. 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