

Nordkystens Ejendomme ApS
H. P. Christensensvej 8 B
3000 Helsingør
CVR-nr. 28121156

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.11.2016

Dirigent

Navn: Søren Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordkystens Ejendomme ApS
H. P. Christensensvej 8 B
3000 Helsingør

CVR-nr.: 28121156
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Søren Møller
Poul Thinggaard Bornefeldt
Thomas Vinholt Christensen

Direktion

Søren Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Nordkystens Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 26.10.2016

Direktion

Søren Møller

Bestyrelse

Søren Møller

Poul Thinggaard Bornefeldt

Thomas Vinholt Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordkystens Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordkystens Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og administrere ejendomme.

Ejendommene udlejes til selskabets søsterselskab Nordkystens Autocenter A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår 2015/16 udviste et overskud på 325 t.kr. mod et overskud på 357 t.kr. i 2014/15, hvilket selskabets ledelse betegner som tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 30. juni 2016 udgør 2.396 t.kr. før udlodning af udbytte til moderselskab på 300 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som er indregnet og periodiseret i henhold til lejekontrakt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

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 danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattemæssige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 50 år

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.200.000	1.200
Andre eksterne omkostninger		<u>(143.369)</u>	<u>(213)</u>
Bruttoresultat		1.056.631	987
Af- og nedskrivninger	1	<u>(184.714)</u>	<u>(183)</u>
Driftsresultat		871.917	804
Andre finansielle indtægter		0	27
Andre finansielle omkostninger		<u>(454.940)</u>	<u>(370)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		416.977	461
Skat af ordinært resultat	2	<u>(92.043)</u>	<u>(104)</u>
Årets resultat		<u>324.934</u>	<u>357</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under gældsforpligtelser		300.000	350
Overført resultat		<u>24.934</u>	<u>7</u>
		<u>324.934</u>	<u>357</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>10.387.010</u>	<u>10.572</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.387.010</u>	<u>10.572</u>
 Anlægsaktiver		 <u>10.387.010</u>	 <u>10.572</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>0</u>	 <u>86</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>86</u>
 Likvide beholdninger		 <u>25.249</u>	 <u>29</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>25.249</u>	 <u>115</u>
 Aktiver		 <u><u>10.412.259</u></u>	 <u><u>10.687</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.511.010	1.511
Overført overskud eller underskud		460.433	436
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	350
Egenkapital		<u>2.396.443</u>	<u>2.422</u>
Udskudt skat		942.157	901
Hensatte forpligtelser		<u>942.157</u>	<u>901</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.726.561	5.049
Bankgæld		0	214
Skyldig selskabsskat		50.886	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.777.447</u>	<u>5.263</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	541.052	575
Bankgæld		27.066	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	607.327	536
Skyldig selskabsskat		16.128	16
Anden gæld	7	1.104.639	974
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.296.212</u>	<u>2.101</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.073.659</u>	<u>7.364</u>
Passiver		<u>10.412.259</u>	<u>10.687</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.
Egenkapital primo	125.000	1.511.010	435.499	350.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(350.000)
Årets resultat	0	0	24.934	300.000
Egenkapital ultimo	125.000	1.511.010	460.433	300.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				2.421.509
Udbetalt ordinært udbytte				(350.000)
Årets resultat				324.934
Egenkapital ultimo				2.396.443

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	
1. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	184.714	183	
	<u>184.714</u>	<u>183</u>	
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	
2. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	50.886	16	
Ændring af udskudt skat	41.157	88	
	<u>92.043</u>	<u>104</u>	
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		10.451.038	
Kostpris ultimo		<u>10.451.038</u>	
Opskrivninger primo		1.951.468	
Opskrivninger ultimo		<u>1.951.468</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(1.830.782)	
Årets afskrivninger		(184.714)	
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(2.015.496)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>10.387.010</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1.000	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Der har ikke været bevægelser i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	321.000	315	4.726.561	3.700.000
Bankgæld	220.052	260	0	0
Skyldig selskabsskat	0	0	50.886	N/A
	541.052	575	4.777.447	3.700.000

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører gæld til søsterselskab.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	147.325	109
Afledte finansielle instrumenter	940.314	848
Andre skyldige omkostninger	17.000	17
	1.104.639	974

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PB Holding Helsingør 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen H.P. Christensensvej 8 A og B, 3000 Helsingør med en bogført værdi på 10.387 t.kr., er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld. Restgælden udgør pr. 30. juni 2016 5.048 t.kr. (2014/15: 5.361 t.kr.)

Ejerpantebrev på 1.600 t.kr. med pant i ejendommen H.P. Christensensvej 8 B, 3000 Helsingør og ejerpantebrev på 2.800 t.kr. med pant i ejendommen H.P. Christensensvej 8 A, 3000 Helsingør ligger til sikkerhed for selskabets samlede engagement med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 30.06.2015 220 t.kr. (2014/15: 474 t.kr.)

Der er afgivet ulimiteret kaution over for bankforbindelse vedrørende bankgæld i moder- og søsterselskab, i alt kr. 1.855 t.kr. (2014/15: 1.821 t.kr.).

Noter