

**NORDKYSTENS
EJENDOMME ApS**
H P Christensens Vej 8 B
3000 Helsingør
CVR-nr. 28121156

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.11.2019

Dirigent

Navn: Søren Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

NORDKYSTENS EJENDOMME ApS

H P Christensens Vej 8 B

3000 Helsingør

CVR-nr.: 28121156

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Poul Thinggaard

Søren Møller

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 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 20.11.2019

Direktion

Søren Møller

Bestyrelse

Poul Thinggaard

Søren Møller

Thomas Vinholt Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NORDKYSTENS EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NORDKYSTENS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

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 2018/19 udviser et overskud på 369 t.kr. mod et overskud på 377 t.kr. i 2017/18, hvilket selskabets ledelse betegner som tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 30. juni 2019 udgør 5.786 t.kr. efter opskrivning af ejendom med 2.337 t.kr. efter skat.

Selskabets ejendom er opskrevet pr. 30. juni 2019 til 13 mio. kr. Ledelsen har opskrevet ejendommen til en værdi svarende til angivet i ekstern vurderingsrapport foretaget af uafhængig ejendomsmægler.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		730.691	764
Af- og nedskrivninger		(188.307)	(188)
Driftsresultat		542.384	576
Andre finansielle indtægter		30.270	34
Andre finansielle omkostninger		(99.499)	(126)
Resultat før skat		473.155	484
Skat af årets resultat	1	(104.091)	(107)
Årets resultat		369.064	377
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		369.064	377
		369.064	377

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		13.000.000	10.192
Materielle anlægsaktiver	2	13.000.000	10.192
Anlægsaktiver		13.000.000	10.192
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		956.984	1.495
Tilgodehavender		956.984	1.495
Likvide beholdninger		25.001	23
Omsætningsaktiver		981.985	1.518
Aktiver		13.981.985	11.710

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125
Reserve for opskrivninger		3.848.216	1.511
Overført overskud eller underskud		<u>1.812.944</u>	<u>1.443</u>
Egenkapital		<u>5.786.160</u>	<u>3.079</u>
Udskudt skat		<u>1.761.499</u>	<u>1.062</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.761.499</u>	<u>1.062</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.773.390	6.220
Skyldig selskabsskat		<u>64.196</u>	<u>67</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.837.586</u>	<u>6.287</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	449.886	448
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	16.128	610
Anden gæld		<u>130.726</u>	<u>224</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>596.740</u>	<u>1.282</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.434.326</u>	<u>7.569</u>
Passiver		<u>13.981.985</u>	<u>11.710</u>
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.511.010	1.443.880	3.079.890
Øvrige egenkapitalposter	0	2.337.206	0	2.337.206
Årets resultat	0	0	369.064	369.064
Egenkapital ultimo	125.000	3.848.216	1.812.944	5.786.160

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	64.196	67
Ændring af udskudt skat	39.895	40
	104.091	107
		Grunde og bygninger
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.630.734
Kostpris ultimo		10.630.734
Opskrivninger primo		1.951.468
Årets opskrivninger		2.996.418
Opskrivninger ultimo		4.947.886
Af- og nedskrivninger primo		(2.390.313)
Årets afskrivninger		(188.307)
Af- og nedskrivninger ultimo		(2.578.620)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		13.000.000
	Antal	Pålydende værdi
		kr.
3. Virksomhedskapital		Nominel værdi
Anparter	125	1000
	125	125.000
		125.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	449.886	448	5.773.390	4.041.864
Skyldig selskabsskat	0	0	64.196	N/A
	449.886	448	5.837.586	4.041.864

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører gæld til søsterselskab.

6. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om renteswap på realkreditlån med hovedstol på 4.000 t.kr. Renteswappen havde 30.06.2018 en markedsværdi på statusdagen på -59 t.kr. og udløber den 30/12-2018. Der er betalt en fast rente på 2,67% af hovedstolen fremtil udløb.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PB Holding Helsingør ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen H.P. Christensensvej 8 A og B, 3000 Helsingør med en bogført værdi på 13.000 t.kr., er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld. Restgælden udgør pr. 30. juni 2019 6.223 t.kr. (2017/18: 6.668 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. 30.06.2019 0 kr. (2017/18: 0 t.kr.)

Der er afgivet ulimiteret kaution over for bankforbindelse vedrørende bankgæld i moder- og søsterselskab, i alt kr. 1.456 t.kr. (2017/18: 1.106 t.kr.).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 samt immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

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 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 vurderinger af dagsværdien.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.