

## **Nordkystens Ejendomme ApS**

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

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.11.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 28121156  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### **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 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 31.10.2017

### 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 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 31.10.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Carøe 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 2016/17 udviste et overskud på 606 t.kr. mod et overskud på 325 t.kr. i 2015/16, hvilket selskabets ledelse betegner som tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 30. juni 2017 udgør 2.702 t.kr. før udlodning af udbytte til moderselskab på 0 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.057.221</b>	<b>1.056</b>
Af- og nedskrivninger		(186.511)	(185)
<b>Driftsresultat</b>		<b>870.710</b>	<b>871</b>
Andre finansielle indtægter		16.994	0
Andre finansielle omkostninger		(110.846)	(454)
<b>Resultat før skat</b>		<b>776.858</b>	<b>417</b>
Skat af årets resultat	1	(170.892)	(92)
<b>Årets resultat</b>		<b>605.966</b>	<b>325</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	300
Overført resultat		605.966	25
		<b>605.966</b>	<b>325</b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		10.380.195	10.386
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.380.195</b>	<b>10.386</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.380.195</b>	<b>10.386</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.487.770	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.487.770</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.160</b>	<b>24</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.513.930</b>	<b>24</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.894.125</b>	<b>10.410</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.511.010	1.511
Overført overskud eller underskud		1.066.399	460
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	300
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.702.409</u></b>	<b><u>2.396</u></b>
Udskudt skat		1.022.497	942
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.022.497</u></b>	<b><u>942</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.568.826	4.726
Skyldig selskabsskat		90.552	51
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>6.659.378</u></b>	<b><u>4.777</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	543.110	541
Bankgæld		0	27
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	598.213	607
Skyldig selskabsskat		50.886	16
Anden gæld	6	317.632	1.104
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.509.841</u></b>	<b><u>2.295</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.169.219</u></b>	<b><u>7.072</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.894.125</u></b>	<b><u>10.410</u></b>
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.511.010	460.433	300.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(300.000)
Årets resultat	0	0	605.966	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.511.010</b>	<b>1.066.399</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				2.396.443
Udbetalt ordinært udbytte				(300.000)
Årets resultat				605.966
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>2.702.409</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	90.552	51
Ændring af udskudt skat	80.340	41
	<b>170.892</b>	<b>92</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		10.451.038
Tilgange		179.696
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>10.630.734</b>
Opskrivninger primo		1.951.468
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>1.951.468</b>
Af- og nedskrivninger primo		(2.015.496)
Årets afskrivninger		(186.511)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(2.202.007)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.380.195</b>
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		<b>Nominel værdi</b>
Anparter	125	125.000
	<b>125</b>	<b>125.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	543.110	321	6.568.826	3.700.000
Bankgæld	0	220	0	0
Skyldig selskabsskat	0	0	90.552	N/A
	<b>543.110</b>	<b>541</b>	<b>6.659.378</b>	<b>3.700.000</b>

### 5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører gæld til søsterselskab.

	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 t.kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	131.620	147
Afledte finansielle instrumenter	169.012	940
Andre skyldige omkostninger	17.000	17
	<b>317.632</b>	<b>1.104</b>

Afledte finansielle instrumenter vedrører renteswap.

### 7. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om renteswap på realkreditlån med hovedstol på 4.000 t.kr. Renteswappen har en markedsværdi på statusdagen på -169 t.kr. og udløber den 30/12-2018. Der betales en fast rente på 2,67% af hovedstolen.

### 8. Eventualforpligtelser

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

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen H.P. Christensensvej 8 A og B, 3000 Helsingør med en bogført værdi på 10.380 t.kr., er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld. Restgælden udgør pr. 30. juni 2017 7.181 t.kr. (2015/16: 5.048 t.kr.)

## Noter

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. 30.06.2017 0 kr. (2015/16: 220 t.kr.)

Der er afgivet ulimiteret kaution over for bankforbindelse vedrørende bankgæld i moder- og søsterselskab, i alt kr. 257 t.kr. (2015/16: 1.855 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.

#### 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 proventet 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 nominal 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.