



## Nordkystens Ejendomme ApS

H P Christensens Vej 8 B  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 28121156

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.12.2022

---

**Søren Møller**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordkystens Ejendomme ApS

H P Christensens Vej 8 B

3000 Helsingør

CVR-nr.: 28121156

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Bestyrelse

Søren Møller

Thomas Vinholt Christensen

Poul Thinggaard

## Direktion

Søren Møller, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 28.12.2022

## Direktion

**Søren Møller**

direktør

## Bestyrelse

**Søren Møller**

**Thomas Vinholt Christensen**

**Poul Thinggaard**

# 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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af væsentlige betingelser der er uafklaret på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, herunder om hvorvidt et nettoprovenu fra salg af selskabets ejendomme kan dække selskabets gældsforpligtelser, om hvorvidt afgivne kautionsforpligtelser bliver trukket, om hvorvidt der kommer yderligere krav mod selskabet og hvorvidt selskabets kreditorer og långivere yder henstand med betaling frem til at selskabets ejendomme er realiseret. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden til note 2, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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.

### **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 28.12.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2021/22 udviser et underskud på 2.008 t.kr. mod et overskud på 186 t.kr. i 2020/21, hvilket selskabets ledelse betegner som utilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 30. juni 2022 udgør 1.041 t.kr.

Resultatet er betydeligt påvirket af hensættelse til kautionsforpligtelse og egenkapitalen er betydeligt påvirket af tilbageførsel af tidligere opskrivning.

Selskabets ejendom har været udlejet til tilknyttet virksomhed der er gået konkurs i 2022. Ledelsen har igangsat en salgsproces for selskabets ejendomme og det forventes at der er indgået en salgsaftale i 2023.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af følgende væsentligste betingelser:

- Selskabets kreditorer og långivere giver henstand med betaling indtil ejendommene er solgt
- Selskabets afgivne kautionsforpligtelser overfor tilknyttet virksomhed ikke bliver trukket
- Der ikke opstår yderligere væsentlige krav mod selskabet
- Der realiseres et nettoprovenu fra salget af selskabets ejendomme der overstiger samlede gældsposter inkl. hensættelser på ca. 7,6 mio. kr.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen har ledelsen været i dialog med långivere i tilknyttet virksomhed og fået oplyst at der ikke forventes at trækkes på afgivne kautionsforpligtelser. Men betingelserne er ikke endeligt afklaret. Ledelsen forventer at betingelserne opfyldes og på det grundlag er selskabets regnskab aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ledelse har efter regnskabsårets udløb igangsat en salgsproces for selskabets ejendomme.

Ejendommene er pr. 30.06.2022 nedskrevet til en værdi svarende til forventet nettoprovenu ved et salg. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>229.648</b>	<b>478.538</b>
Af- og nedskrivninger	3	(188.307)	(188.308)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		(995.646)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(954.305)</b>	<b>290.230</b>
Andre finansielle indtægter		0	19.522
Andre finansielle omkostninger		(1.058.495)	(70.217)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.012.800)</b>	<b>239.535</b>
Skat af årets resultat	4	4.463	(52.697)
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.008.337)</b>	<b>186.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.008.337)	186.838
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.008.337)</b>	<b>186.838</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		8.600.000	12.623.385
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>8.600.000</b>	<b>12.623.385</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.600.000</b>	<b>12.623.385</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	995.646
Andre tilgodehavender		25.617	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.617</b>	<b>995.646</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.090</b>	<b>27.357</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.707</b>	<b>1.023.003</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.626.707</b>	<b>13.646.388</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		856.855	3.848.216
Overført overskud eller underskud		59.061	2.067.398
<b>Egenkapital</b>		<b>1.040.916</b>	<b>6.040.614</b>
Udskudt skat		982.108	1.830.288
Andre hensatte forpligtelser		1.000.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.982.108</b>	<b>1.830.288</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.412.223	4.869.251
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.412.223</b>	<b>4.869.251</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	460.000	452.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		708.870	360.920
Anden gæld		22.590	92.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.191.460</b>	<b>906.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.603.683</b>	<b>5.775.486</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.626.707</b>	<b>13.646.388</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.848.216	2.067.398	6.040.614
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(2.991.361)	0	(2.991.361)
Årets resultat	0	0	(2.008.337)	(2.008.337)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>856.855</b>	<b>59.061</b>	<b>1.040.916</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets ejendom har været udlejet til tilknyttet virksomhed der er gået konkurs i 2022. Ledelsen har igangsat en salgsproces for selskabets ejendomme og det forventes at der er indgået en salgsaftale i 2023.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af følgende væsentligste betingelser:

- Selskabets kreditorer og långivere giver henstand med betaling indtil ejendommene er solgt
- Selskabets afgivne kautionsforpligtelser overfor tilknyttet virksomhed ikke bliver trukket
- Der ikke opstår yderligere væsentlige krav mod selskabet
- Der realiseres et nettoprovenu fra salget af selskabets ejendomme der overstiger samlede gældsposter inkl. hensættelser på ca. 7,6 mio. kr.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen har ledelsen været i dialog med långivere i tilknyttet virksomhed og fået oplyst at der ikke forventes at trækkes på afgivne kautionsforpligtelser. Men betingelserne er ikke endeligt afklaret. Ledelsen forventer at betingelserne opfyldes og på det grundlag er selskabets regnskab aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har efter regnskabsårets udløb igangsat en salgsproces for selskabets ejendomme. Ejendommene er pr. 30.06.2022 nedskrevet til en værdi svarende til forventet nettoprovenu ved et salg. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

## 3 Af- og nedskrivninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	188.307	188.308
	<b>188.307</b>	<b>188.308</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	(4.463)	52.697
	<b>(4.463)</b>	<b>52.697</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	10.630.734
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.630.734</b>
Opskrivninger primo	4.947.886
Tilbageførsel af opskrivninger	(3.835.078)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.112.808</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.955.235)
Årets afskrivninger	(188.307)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.143.542)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.600.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	460.000	452.464	4.412.223	3.128.199
	<b>460.000</b>	<b>452.464</b>	<b>4.412.223</b>	<b>3.128.199</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PB Holding Helsingør ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen H.P. Christensensvej 8 A og B, 3000 Helsingør med en bogført værdi på 8.600 t.kr., er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld. Restgælden udgør pr. 30. juni 2022 4.872 t.kr. (2020/21: 5.322 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. 30.06.2022 1.379 t.kr. (2020/21: 0 kr.). Ejerpantebreve i Ejendommen H.P. Christensensvej 8 A og B, 3000 Helsingør på 2 x 500 t.kr. er stillet i håndpant til ekstern långiver. Der er afgivet ulimiteret kaution over for bankforbindelse vedrørende bankgæld i moder- og søsterselskab, i alt 1.379 t.kr. (2020/21: 0 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

### 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, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

## Balancen

### Materielle aktiver

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, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Bygninger	50 år

Materielle aktiver 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.

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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til realiserede kautionsforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### **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 nominal værdi.