

Revisionsfirmaet Flemming Hansen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab



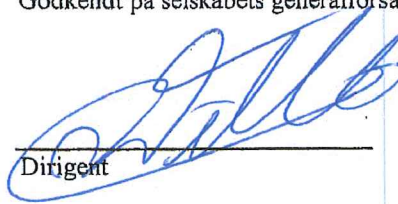
TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Nordi Ejendomsselskab ApS

Hersegade 5B, 4000 Roskilde
CVR-nr. 32 14 23 03

Årsrapport for 2015
(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4 / 7 2016.



Dirigent



Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Selskabsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13



Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordi Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. juli 2016

Direktion:


Michael Willaume Andersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordi Ejendomsselskab ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nordi Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapital-opgørelse 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:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger, i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsen valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold:

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at fristen for offentliggørelsen af selskabets årsrapport i henhold til årsregnskabslovens §138 ikke er overholdt, hvorfor selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Holbæk, den 4. juli 2016

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Flemming Hansen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordi Ejendomsselskab ApS Hersegade 5 B 4000 Roskilde
	Telefon 46 32 18 18
	CVR.-nr.: 32 14 23 03
	Stiftet: 29. april 2009
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Formål: Selskabets hovedaktivitet er investering i og handel med fast ejendom.
Direktion	Michael Willaume Andersen
Revisor	Revisionsfirmaet Flemming Hansen Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ahlgade 15 - 17 4300 Holbæk



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Bruttotab

Indtægter måles til dagsværdi og omfatter nettoindtægt ved handel med ejendomme samt nettoresultat ved udlejning af boliger. Indtægter indregnes når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, og når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

I bruttotabet er endvidere indregnet andre eksterne omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskat afsættes med 23,5% af årets skattepligtige resultat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med søsterselskaberne Øernes Ejendomme A/S, og DFC Ejendomme A/S, moderselskab Nordi ApS, Sofiebjerg ApS og administrationselskab Nordi Holding ApS. Der anvendes fuld fordeling af selskabsskat, selskaberne imellem.



Balancen:

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, på grundlag af indhentet vurdering, som restejlerlejligheder samt de for områderne offentligt tilgængelige m2-priser ved salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



Resultatopgørelse for året 2015

	<u>Note</u>	2014 <u>i 1.000 kr.</u>
<u>Bruttotab</u>		<u>-647</u>
Andre finansielle indtægter	1	16
Finansielle omkostninger	2	<u>306</u>
<u>Ordinært resultat før skat</u>		<u>-937</u>
Skat af årets resultat	3	<u>-184</u>
<u>Årets resultat</u>		<u><u>-753</u></u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat		<u><u>-753</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015****Aktiver**

	<u>Note</u>	2014 i 1.000 kr.
<u>Grunde og bygninger</u>	<u>2.200.000</u>	<u>2.200</u>
Skatteaktiv, koncernintern	495.400	529
Sambeskatningsbidrag	51.253	293
Mellemregning tilknyttede virksomheder	690.840	399
Andre tilgodehavender	<u>657.432</u>	<u>639</u>
<u>Tilgodehavender</u>	<u>1.894.925</u>	<u>1.860</u>
<u>Likvide beholdninger</u>	<u>540</u>	<u>7</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>4.095.465</u>	<u>4.067</u>
<u>Aktiver i alt</u>	<u>4.095.465</u>	<u>4.067</u>



Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	<u>Note</u>	2014 <u>i 1.000 kr.</u>
Selskabskapital		125.000
Overført overskud		-4.181.823
<u>Egenkapital i alt</u>	4	<u>-3.856</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.235.628
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>2.235.628</u>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	5	93.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.678.619
Anden gæld		109.639
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>5.916.660</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>8.152.288</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>4.095.465</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualforpligtelser	7	
Kapitalforhold	8	



Noter til årsregnskabet for 2015

	2015	2014 i 1.000 kr.
Note 1. Andre finansielle indtægter:		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	7.884	3
Øvrige finansielle indtægter	12.786	13
	<u>20.670</u>	<u>16</u>
Note 2. Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	110.144	172
Øvrige finansielle omkostninger	73.140	134
	<u>183.284</u>	<u>306</u>
Note 3. Skat af årets resultat:		
Koncernintern skat	-51.253	-293
Koncernintern skat, regulering tidligere år	0	-254
Regulering af udskudt skat	33.800	363
	<u>-17.453</u>	<u>-184</u>

Note 4. Egenkapital:

Selskabets selskabskapital er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	-3.980.727	-3.855.727
Overført af årets resultat		-201.096	-201.096
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>125.000</u>	<u>-4.181.823</u>	<u>-4.056.823</u>

Note 5. Gældsforpligtelser:

	Restgæld 31/12 2015	Kursværdi 31/12 2015	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>2.329.030</u>	<u>2.329.030</u>	<u>93.402</u>	<u>1.852.880</u>



Noter til årsregnskabet for 2015 - fortsat

Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 2.329.030, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.200.000.

Note 7. Eventualforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Note 8. Kapitalforhold:

Selskabets kapitalforhold er omfattet af selskabslovens §119 om kapitaltab, idet selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse har på generalforsamlingen redegjort for selskabets økonomiske stilling, herunder selskabets likviditets- og kapitalforhold. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at selskabet vil kunne fortsætte driften.