

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2016**

**NORDSTED EJENDOMME APS**

**Gøngehusvej 106  
2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 34627479  
5. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
1. maj 2017

Anne Nordsted  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12-13
Noter	14-16

**Selskabet:**

Nordsted Ejendomme ApS  
Gøngehusvej 106  
2950 Vedbæk

Telefon                    45 89 12 77

**Direktion:**

Anne Nordsted

**Pengeinstitut:**

Jyske Bank  
Strandvejen 112  
2900 Hellerup

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø

**Modervirksomhed:**

Nordsted Holding ApS  
CVR-nr. 24 21 15 84

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Nordsted Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 10. marts 2017.

**Direktionen:**

---

Anne Nordsted

**Til kapitalejerne i Nordsted Ejendomme ApS.**

## **ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

**Konklusion:**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNING:**

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 10. marts 2017.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter:**

Nordsted Ejendomme ApS' væsentligste aktivitet er at udleje ejendommen.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en positiv udvikling i forhold til sidste år og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskabet for Nordsted Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

## **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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



**RESULTATOPGØRELSEN:****Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

**Ejendomsomkostninger:**

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg og reklame mv.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**AKTIVER:****Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger, og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50%

Småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender:**

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

**Værdipapirer:**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen

**Likvide beholdninger:**

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****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 acontoskatter.

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

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 nettorealisationsværdi.

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%.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidpunktet.

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

Note	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	228.880	458.963
Afskrivninger	-96.242	-96.242
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	132.638	362.721
Finansielle indtægter	175.601	394.780
Finansielle omkostninger	-154.971	-241.133
RESULTAT FØR SKAT	153.268	516.369
1 Skat af årets resultat	-33.717	-56.056
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>119.551</b>	<b>460.313</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for opskrivninger	0	87.893
Overført overskud	119.551	372.420
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>119.551</b>	<b>460.313</b>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2, 3 Grunde og bygninger	<u>9.018.790</u>	<u>9.115.032</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>9.018.790</u>	<u>9.115.032</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>9.018.790</u>	<u>9.115.032</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>22.331</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>22.331</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>3.502.231</u>	<u>3.612.082</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>104.854</u>	<u>1.117</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>3.607.085</u>	<u>3.635.530</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>12.625.875</u>	<u>12.750.562</u>

Note	31/12 2016	31/12 2015
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Reserve for opskrivninger	3.414.993	3.414.993
4 Overført overskud	2.953.986	2.834.435
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.448.979</b>	<b>6.329.428</b>
Hensættelse til udskudt skat	901.914	923.087
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>901.914</b>	<b>923.087</b>
5 Kreditinstitutter	4.845.546	5.054.898
Selskabsskat	18.078	0
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.863.624</b>	<b>5.054.898</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	209.000	192.000
Pengeinstitutter	0	346
Anden gæld	202.359	250.804
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>411.359</b>	<b>443.150</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>5.274.983</b>	<b>5.498.048</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>12.625.875</b>	<b>12.750.562</b>

Note

- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

1	Skat af årets resultat	2016	2015
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	54.890	143.961
	Regulering af udskudt skat	-21.173	-87.905
	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>	<b>33.717</b>	<b>56.056</b>

## 2 Grunde og bygninger

Såfremt grunde og bygninger ikke var opskrevet efter årsregnskabslovens § 41, ville værdien af grunde og bygninger være indregnet i balancen med kr. 5.114.526.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	Regn.skabs- mæssig værdi	Nom. værdi pantebrev
Ejendomme	9.018.790	6.001.000
<b>I ALT</b>	<b>9.018.790</b>	<b>6.001.000</b>



4	Egenkapital	2016	2015
	<b>VIRKSOMHEDSKAPITAL</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	<b>I ALT</b>	80.000	80.000
	<b>RESERVE FOR OPSKRIVNINGER</b>		
	Overført fra tidligere år	3.414.993	3.327.100
	Årets opskrivninger	0	87.893
	<b>I ALT</b>	3.414.993	3.414.993
	<b>OVERFØRT OVERSKUD</b>		
	Overført fra tidligere år	2.834.435	2.462.015
	Overført af årets resultat	119.551	372.420
	<b>I ALT</b>	2.953.986	2.834.435
	<b>HENLAGT TIL UDBYTTE</b>		
	Overført fra tidligere år	0	0
	Udbetalt udbytte	0	0
	Forslag til årets resultatfordeling	0	0
	<b>I ALT</b>	0	0
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	6.448.979	6.329.428

5	Kreditinstitutter	2016	2015
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	209.000	192.000
	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	4.001.264	4.213.357

6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.