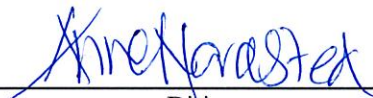


NORDSTED EJENDOMME APS
Gøngehusvej 106, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2016



Dirigent

CVR-nr. 34 62 74 79

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

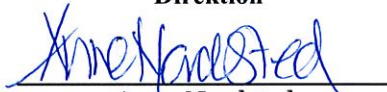
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 4. maj 2016

Direktion


Anne Nordsted

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nordsted Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. maj 2016

MAZARS
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 06 17 41


Pia Lillebæk
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordsted Ejendomme ApS Gøngehusvej 106 2950 Vedbæk Telefon: 45 89 12 77 Telefax: 45 89 12 44 CVR-nr.: 34 62 74 79 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Trørød
Direktion	Anne Nordsted
Revisor	Mazars Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østerfælled Torv 10, 2. sal 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. maj 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordsted Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede husleje ekskl. moms.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Nordsted Ejendomme ApS er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse 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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE		458.963	484
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-96.242	-96
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		362.721	388
Finansielle indtægter		394.780	388
Finansielle omkostninger		-241.132	-265
RESULTAT FØR SKAT		516.369	511
Skat af årets resultat	2	-56.056	-80
ÅRETS RESULTAT		460.313	431
Overført til øvrige lovpligtige reserver		87.893	69
Overført overskud		372.420	362
		460.313	431

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		9.115.032	9.212
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.115.032</u>	<u>9.212</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>9.115.032</u>	<u>9.212</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.331	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>22.331</u>	<u>2</u>
Værdipapirer		3.612.083	3.333
Værdipapirer		<u>3.612.083</u>	<u>3.333</u>
Likvide beholdninger		<u>771</u>	<u>84</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.635.185</u>	<u>3.419</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>12.750.217</u></u>	<u><u>12.631</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		80.000	80
Reserve for opskrivninger		3.414.993	3.327
Overført resultat		2.834.435	2.462
Egenkapital	4	<u>6.329.428</u>	<u>5.869</u>
Hensættelse til udskudt skat		923.087	1.011
Hensatte forpligtelser i alt		<u>923.087</u>	<u>1.011</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.069.796	5.247
Anden gæld		156.060	153
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.225.856</u>	<u>5.400</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	177.101	141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.780	27
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	143
Anden gæld		70.965	40
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>271.846</u>	<u>351</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>5.497.702</u>	<u>5.751</u>
PASSIVER I ALT		<u>12.750.217</u>	<u>12.631</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF IMMATERIELLE OG MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	96.242	96
	96.242	96
der fordeler sig således:		
Bygninger	96.242	96
	96.242	96
 2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Årets aktuelle skat	143.961	149
Årets udskudte skat	-87.905	-69
	56.056	80
 3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2015		5.161.931
Kostpris 31. december 2015		5.161.931
Opskrivninger 1. januar 2015		4.338.069
Opskrivninger 31. december 2015		4.338.069
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		288.726
Årets afskrivninger		96.242
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		384.968
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		9.115.032

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

4 EGENKAPITAL

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	3.327.100	2.462.015	5.869.115
Årets opskrivning	0	87.893	0	87.893
Årets resultat	0	0	372.420	372.420
Egenkapital 31. december 2015	80.000	3.414.993	2.834.435	6.329.428

5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af den samlede prioritetsgæld forfalder t.kr. 177 indenfor 1 år og er optaget under kortfristede gældsforpligtelser. Af den samlede gæld forfalder t.kr. 4.295 efter 5 år.

6 EVENTUALPOSTER MV.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Nordsted koncernen. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordsted Holding ApS, CVR-nr. 24 21 15 84, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er tinglyst pantstiftede byrder på i alt kr. 400 i ejendommen.