

NORDANIC EJENDOMME ApS

Gammelgårdsvej 67
3520 Farum

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2016

Faruk Kilic
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NORDANIC EJENDOMME ApS
Gammelgårdsvej 67
3520 Farum

Telefonnummer: 44993904

CVR-nr: 35481400
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Registreret revisor Dupont
Hovedgaden 8, 1 A
3460 Birkerød
DK Danmark
CVR-nr: 26563976
P-enhed: 1009056722

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2015 for Nordanic 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, samt af 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.

Farum, den 31/05/2016

Direktion

Faruk Kilic

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NORDANIC EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NORDANIC EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Birkerød, 31/05/2016

Pernille Dupont
Registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer
Registreret revisor Dupont
CVR: 26563976

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet; dels grundet enkelte ejendomme ikke er fuldt udlejet og dels valgt kort afskrivningsperiode af ejendomme over 20 år. Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsen 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes og ligeledes indregnes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Bygninger 20 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode for midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der hensættes ikke udskudt vedrørende ejendomme.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Gæld

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		4.192.756	4.136.450
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.740.278	-3.740.278
Resultat af ordinær primær drift		452.478	396.172
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		39.489	33.516
Andre finansielle indtægter		314.065	132.528
Øvrige finansielle omkostninger		-534.083	-669.574
Ordinært resultat før skat		271.949	-107.358
Skat af årets resultat		-242.106	-159.602
Årets resultat		29.843	-266.960
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		29.843	-266.960
I alt		29.843	-266.960

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		54.952.057	54.802.575
Materielle anlægsaktiver i alt	1	54.952.057	54.802.575
Anlægsaktiver i alt		54.952.057	54.802.575
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		121.045	191.484
Udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	788.062
Andre tilgodehavender		744.127	0
Periodeafgrænsningsposter		52.543	51.932
Tilgodehavender i alt		917.715	1.031.478
Likvide beholdninger		510.318	1.375.137
Omsætningsaktiver i alt		1.428.033	2.406.615
Aktiver i alt		56.380.090	57.209.190

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		23.336.973	23.307.130
Egenkapital i alt		23.416.973	23.387.130
Gæld til realkreditinstitutter		25.589.810	28.872.558
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	25.589.810	28.872.558
Gæld til realkreditinstitutter		2.940.784	2.861.815
Gæld til banker		0	122.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser		238.574	293.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.611.665	0
Skyldig selskabsskat		401.708	159.602
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	329.492
Periodeafgrænsningsposter		185.664	202.065
Deposita		994.912	979.970
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.373.307	4.949.502
Gældsforpligtelser i alt		32.963.117	33.822.060
Passiver i alt		56.380.090	57.209.190

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	84.417.625
Tilgang	3.889.760
Afgang	0
Kostpris ultimo	84.417.625
Af- og nedskrivning primo	-29.615.050
Årets afskrivning	-3.740.278
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-33.355.328
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.952.057

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	28.530.594	2.940.784	25.589.810	11.205.941

Markedsværdi af swap pr. 31/12 2015 er indregnet i prioritetsgæld med 2.093.281 kr. kontrakten udløber 30/12 2026.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nordanic Holding ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 3.074 tkr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i ejendommene til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. 47.496 tkr.

Endvidere er der afgivet ejerpantebrev på nom. 4.500 tkr. i ejendom til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og ejerforening nom. 50 tkr.

Offentlige ejendomsvurderinger pr. 1/10 2014 udgør i alt 37.250 tkr.