

Nordic Property Management A/S
CVR-nr. 35524525
Store Kongensgade 40 F, 3.
1264 København K

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.07.2016

Dirigent

Navn: Henrik Duhn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.04.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordic Property Management A/S
Store Kongensgade 40 F, 3.
1264 København K

CVR-nr.: 35524525

Stiftet: 01.11.2013

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Jesper Tullin, formand

Henrik Duhn

Ernest Schuster

Susanne Møller Duhn

Direktion

Henrik Duhn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Nordic Property Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.07.2016

Direktion

Henrik Duhn

Bestyrelse

Jesper Tullin
formand

Henrik Duhn

Ernest Schuster

Susanne Møller Duhn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordic Property Management A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Property Management A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandlinger 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 04.07.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive Full Asset Management-administration for større indenlandske og udenlandske investorer, herunder ejendomsfonde, institutionelle investorer og ejendomsselskaber mv.

Selskabet har indgået flere ejendomsadministrationsaftaler inden for dette kundesegment og forventer, at antallet af ejendomsadministrationsaftaler vil øges i de kommende år. Selskabets oprindelige fokusområde var ejendomsadministration af nyopførte boligejendomme i Storkøbenhavn; bl.a. ved brug af selskabets webportal www.lejdinbolig.nu. Selskabets fokusområde er i regnskabsåret udvidet, således at alle typer af ejendomme d.d. administreres eller kan administreres af selskabet.

Selskabets resultat udgør for året et overskud på 155 t.kr.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 løb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

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 en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2013/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.611.433	10.597.881
Personaleomkostninger	1	(7.173.287)	(10.022.311)
Af- og nedskrivninger	2	(217.082)	(354.919)
Driftsresultat		221.064	220.651
Andre finansielle indtægter	3	0	15.257
Andre finansielle omkostninger	4	(9.460)	(11.916)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		211.604	223.992
Skat af ordinært resultat	5	(56.953)	(98.826)
Årets resultat		<u>154.651</u>	<u>125.166</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>154.651</u>	<u>125.166</u>
		<u>154.651</u>	<u>125.166</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2013/15 kr.</u>
Goodwill		245.201	343.282
Immaterielle anlægsaktiver	6	<u>245.201</u>	<u>343.282</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.121	163.122
Materielle anlægsaktiver	7	<u>44.121</u>	<u>163.122</u>
Anlægsaktiver		<u>289.322</u>	<u>506.404</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		750.021	1.274.311
Udskudt skat		18.006	41.308
Andre tilgodehavender		177.159	462.475
Periodeafgrænsningsposter		264.792	311.518
Tilgodehavender		<u>1.209.978</u>	<u>2.089.612</u>
Likvide beholdninger		<u>3.049.970</u>	<u>1.608.133</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.259.948</u>	<u>3.697.745</u>
Aktiver		<u>4.549.270</u>	<u>4.204.149</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2013/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>779.817</u>	<u>625.166</u>
Egenkapital		<u>1.279.817</u>	<u>1.125.166</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
Skyldig selskabsskat		<u>98.826</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>98.826</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.742	84.264
Skyldig selskabsskat		74.959	140.134
Anden gæld	8	2.063.466	2.305.901
Periodeafgrænsningsposter		<u>732.460</u>	<u>388.684</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.010.627</u>	<u>2.918.983</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.109.453</u>	<u>2.918.983</u>
Passiver		<u>4.549.270</u>	<u>4.204.149</u>
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	625.166	1.125.166
Årets resultat	0	154.651	154.651
Egenkapital ultimo	500.000	779.817	1.279.817

Note

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2013/15</u> <u>kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	6.296.251	9.207.486
Pensioner	791.200	1.084.048
Andre omkostninger til social sikring	34.783	48.960
Andre personaleomkostninger	51.053	(318.183)
	<u>7.173.287</u>	<u>10.022.311</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>11</u>	<u>10</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2013/15</u> <u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	98.081	147.121
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	119.001	207.798
	<u>217.082</u>	<u>354.919</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2013/15</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	15.257
	<u>0</u>	<u>15.257</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2013/15</u> <u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	9.460	11.916
	<u>9.460</u>	<u>11.916</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2013/15</u> <u>kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	74.959	140.134
Ændring af udskudt skat	(18.006)	(41.308)
	<u>56.953</u>	<u>98.826</u>

Note

	Goodwill kr.		
6. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	490.403		
Kostpris ultimo	490.403		
Af- og nedskrivninger primo	(147.121)		
Årets afskrivninger	(98.081)		
Af- og nedskrivninger ultimo	(245.202)		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	245.201		
		Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.	
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	370.920		
Afgange	(27.000)		
Kostpris ultimo	343.920		
Af- og nedskrivninger primo	(207.798)		
Årets afskrivninger	(119.001)		
Tilbageførsel ved afgange	27.000		
Af- og nedskrivninger ultimo	(299.799)		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.121		
	2015/16 kr.	2013/15 kr.	
8. Anden gæld			
Moms og afgifter	785.499	1.043.262	
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	35.888	28.560	
Feriepengeforpligtelser	1.198.079	1.190.079	
Andre skyldige omkostninger	44.000	44.000	
	2.063.466	2.305.901	

Note

9. Eventualforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingaftaler vedrørende leasing af biler. Leasingforpligtelsen udgør 511 t.kr. pr. 30.04.2016.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bækgården af 16/12-1997 ApS, Egtoftevej 1 A B, 2950 Vedbæk
Æbelholt ApS, Gl. Dronninggårds Allé 14 A, 2840 Holte