

Ejendomsselskabet Nordholmen 4 ApS

Nordholmen 4, 2650 Hvidovre

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 36 08 15 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2017.

Mads Anton Ploug
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Nordholmen 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 20. februar 2017

Direktion

Nicolai Ploug

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Nordholmen 4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordholmen 4 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 20. februar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Chris Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nordholmen 4 ApS
Nordholmen 4
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 36 08 15 97
Stiftet: 1. september 2014
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
2. regnskabsår

Direktion

Nicolai Ploug

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom samt tilknyttet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 270 t.kr. mod 13 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -154 t.kr. mod -170 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordholmen 4 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

Bygninger	10-20 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2015 - 30/9 2016	1/9 2014 - 30/9 2015
Bruttofortjeneste	270.342	12.587
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-253.592	-42.266
Andre driftsomkostninger	-8.250	0
Driftsresultat	8.500	-29.679
Andre finansielle indtægter	20	59
2 Øvrige finansielle omkostninger	-162.446	-140.793
Resultat før skat	-153.926	-170.413
Årets resultat	-153.926	-170.413
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-153.926	-170.413
Disponeret i alt	-153.926	-170.413

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>6.515.982</u>	<u>6.769.574</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.515.982</u>	<u>6.769.574</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.515.982</u>	<u>6.769.574</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.838</u>	<u>37.317</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>28.838</u>	<u>37.317</u>
	Likvide beholdninger	<u>295.330</u>	<u>1.156.670</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>324.168</u>	<u>1.193.987</u>
	Aktiver i alt	<u>6.840.150</u>	<u>7.963.561</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	-324.339	-170.413
	Egenkapital i alt	<u>-274.339</u>	<u>-120.413</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.209.872	3.406.882
	Deposita	220.000	220.000
	Anden gæld	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.929.872</u>	<u>7.126.882</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	115.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	771.990
	Anden gæld	<u>14.617</u>	<u>62.102</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>184.617</u>	<u>957.092</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.114.489</u>	<u>8.083.974</u>
	Passiver i alt	<u>6.840.150</u>	<u>7.963.561</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Going concern

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Sonate Drift ApS samt tilbagetrædelseserklæring fra Sonate Invest A/S for langfristet gældsforpligtelse på 3.500 t.kr. Selskabets ledelse vurderer på denne baggrund, at forudsætning for aflæggelse af årsrapporten under forudsætning af fortsat drift er opfyldt.

	1/10 2015 - 30/9 2016	1/9 2014 - 30/9 2015
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	162.446	140.793
	162.446	140.793
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2015		6.811.840
Kostpris 30. september 2016		6.811.840
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		42.266
Årets afskrivninger		253.592
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		295.858
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		6.515.982
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	50.000	50.000
	50.000	50.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	-170.413	0
Årets overførte overskud eller underskud	-153.926	-170.413
	-324.339	-170.413

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.369.872	3.521.882
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.000</u>	<u>-115.000</u>
	<u>3.209.872</u>	<u>3.406.882</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.598.000</u>	<u>2.750.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.370 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.516 t.kr.