

Nordsjælland Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

CVR-nummer 36 40 47 79

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2016



Karsten Frost Mathiesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordsjælland Ejendomme ApS Hammerholmen 47 2650 Hvidovre Hjemstedskommune: Hvidovre
Direktion	Karsten Frost Mathiesen Morten Mathiesen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	9. oktober 2014
Regnskabsår	1. juli - 30. juni
Omlægningsperiode	1. januar 2016 til 30. juni 2016

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 – 30. juni 2016 for Nordsjælland Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 30. juni 2016.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 1. september 2016.

Direktion


Karsten Frost Mathiesen


Morten Mathiesen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til ledelsen i Nordsjælland Ejendomme ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for Nordsjælland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Omtale af 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 1. september 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nordsjælland Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter mv..

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..

Regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Nebbegård Invest A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskuds-givende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der anvendes scrapværdi på bygningerne. 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:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

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

Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Regnskabspraksis

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.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Nebbegård Invest A/S. Som følge heraf indregnes aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealiseringsværdi.

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

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 optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 30. juni 2016

Note	2016	2014/15
	6 mdr.	15 mdr.
Nettoomsætning	1.571.955	2.210.915
Ejendomsomkostninger	281.236	260.872
Bruttofortjeneste	1.290.719	1.950.043
Andre eksterne omkostninger	56.256	15.827
1 Dagsværdiregulering af gæld	-460.491	460.491
3 Afskrivninger	58.430	0
Resultat af primær drift	715.542	2.394.707
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.158.981	0
4 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-20.799	0
Finansielle indtægter	7.468	0
Finansielle omkostninger	299.240	530.268
Resultat før skat	2.561.952	1.864.439
2 Skat af årets resultat	91.936	432.417
Årets resultat	2.470.016	1.432.022
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	2.470.016	1.432.022
Disponeret	2.470.016	1.432.022

Balance 30. juni 2016

Aktiver

Note	2016	2015
Grunde og bygninger	33.016.818	35.057.720
3 Materielle anlægsaktiver	33.016.818	35.057.720
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.962.246	4.431.128
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.000.000	0
4 Finansielle anlægsaktiver	2.962.246	4.431.128
Anlægsaktiver	35.979.064	39.488.848
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	326.137	35.012
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.158.981	0
Andre tilgodehavender	31.040	17.447
Periodeafgrænsningsposter	84.596	0
Tilgodehavender	2.600.754	52.459
Omsætningsaktiver	2.600.754	52.459
Aktiver i alt	38.579.818	39.541.307

Balance 30. juni 2016

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	3.902.038	1.432.022
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	5.402.038	2.932.022
Hensættelse til udskudt skat	58.300	102.500
Hensatte forpligtelser	58.300	102.500
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	21.036.467	27.046.932
Langfristet gæld	21.036.467	27.046.932
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	939.491	1.300.000
Kreditinstitutter i øvrigt	4.887.899	1.051.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.817	67.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.983.654	5.478.626
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.050.087	1.163.832
Selskabsskat	416.949	329.917
Anden gæld	796.116	68.199
Kortfristet gæld	12.083.013	9.459.853
Gæld i alt	33.119.480	36.506.785
Passiver i alt	38.579.818	39.541.307
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2016	2014/15
	6 mdr.	15 mdr.
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, prioritetsgæld	-460.491	460.491
	<u>-460.491</u>	<u>460.491</u>
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	136.136	329.917
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	-44.200	102.500
	<u>91.936</u>	<u>432.417</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>35.057.720</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2016		35.057.720
Årets tilgang		6.296.248
Årets afgang		8.278.720
		<u>33.075.248</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2016		<u>33.075.248</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		0
Årets afskrivning		58.430
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0
		<u>58.430</u>
Afskrivninger 30. juni 2016		<u>58.430</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>33.016.818</u>

Noter til årsrapporten

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar 2016	4.431.128	0
Årets tilgang	1.851.917	2.000.000
Årets afgang	2.300.000	0
Overført til associerede virksomheder	2.000.000	1.000.000
Anskaffelsessum 30. juni 2016	1.983.045	1.000.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0
Årets værdireguleringer	-20.799	2.158.981
Udloddet udbytte	0	-2.158.981
Værdireguleringer 30. juni 2016	-20.799	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.962.246	1.000.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar 2016	1.500.000	1.432.022	0
Årets resultat	0	2.470.016	0
Egenkapital 30. juni 2016	1.500.000	3.902.038	0
		2016	2015

6 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	17.278.505	21.846.932
Forfald 2-5 år	3.757.962	5.200.000
Forfald inden 1 år	939.491	1.300.000
	21.975.958	28.346.932

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt t.kr. 33.095, er sikret ved pant i selskabets grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 41.296.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nebbegård Invest A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet har fungeret som administrationselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder i perioden 9. oktober 2014 til 31. marts 2016. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.