

ÅRSRAPPORT
13. oktober 2015 - 30. september 2016

Nord 1 Ejendomme ApS
Sct Bendtsgade 20
4100 Ringsted

CVR nr. 37150770

Indsender:
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 3. februar 2017

Dirigent

Thomas Ekelund-Berthelsen



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 13. oktober 2015 -30. september 2016	9
Balance pr. 30. september	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Nord 1 Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. januar 2017

Direktion



Martin Lerner



Pelle Lindberg



Thomas Eskelund-Berthelsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Nord 1 Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nord 1 Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. 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 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 vurderingen 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

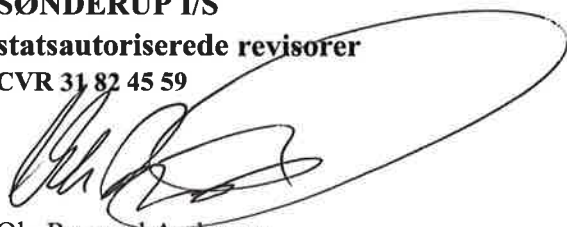
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 25. januar 2017

SØNDERUP I/S

statsautoriserede revisorer

CVR 31 82 45 59



Ole Rygaard Andersen

registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord 1 Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/16 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og driftsudgifter investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen idet år, som lejeperioden vedrører.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 13. oktober 2015 -30. september 2016

Note	2015/16
Bruttofortjeneste	251.237
1. Personaleomkostninger	-161.515
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.433.831</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	<u>1.523.553</u>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-129.535</u>
RESULTAT FØR SKAT	<u>1.394.018</u>
Skat af årets resultat	<u>-306.700</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.087.318</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	<u>1.087.318</u>
Disponeret i alt	<u>1.087.318</u>

Balance pr. 30. september

Note	2015/16
AKTIVER	
2. Investeringsejendomme	<u>6.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.000.000</u>
Likvide beholdninger	<u>40.448</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>40.448</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>40.448</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.040.448</u>

Balance pr. 30. september

Note	2015/16
PASSIVER	
3. Egenkapital	
Virksomhedskapital	60.000
Overført resultat	<u>1.087.318</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.147.318</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>306.700</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>306.700</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.784
Anden gæld	28.315
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>4.525.331</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.586.430</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>4.586.430</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.040.448</u>

4. Hovedaktivitet

Noter

2015/16

1. Personalemkostninger

Lønninger	159.243
Andre udgifter til social sikring	2.272
Personalemkostninger i alt	161.515

2. Investeringsejendomme

Årets tilgang	4.566.169
Årets værdiregulering	1.433.831
	6.000.000

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2015/2016 baseret på en afkastprocent 7,5 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2015/2016 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -380 og t.kr. 435.

3. Egenkapital

Virksomhedskapital

Primo	60.000
Ultimo	60.000

Overført resultat

Overført fra resultatdisponering	1.087.318
Ultimo	1.087.318

Egenkapital ultimo

1.147.318

4. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.