

---

# ***Nord Ejendomme 2016 ApS***

Allékredsen 4, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/11 - 31/12)

---

CVR-nr. 38 17 49 24

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/6 2018

Darijan Marjacic  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. november - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. december 2017 for Nord Ejendomme 2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 12. juni 2018

## Direktion

Darijan Marjagic

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nord Ejendomme 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nord Ejendomme 2016 ApS for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 12. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Nord Ejendomme 2016 ApS  
Allékredsen 4  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 38 17 49 24  
Regnskabsperiode: 1. november - 31. december  
Hjemstedskommune: Hillerød

**Direktion**

Darijan Marjacic

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Nord Ejendomme 2016 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter regnskabspraksis som følger.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsår.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab samt hermed beslægtet aktivitet.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 13.789, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 36.211.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Ejendommen er solgt i 2018 med en tilfredsstillende fortjeneste.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-14.459</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-3.228</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-17.687</b>
Skat af årets resultat	2	<u>3.898</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-13.789</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-13.789</u>
	<b><u>-13.789</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK
Grunde og bygninger		2.650.353
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.650.353</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.650.353</b>
Udskudt skatteaktiv		1.920
Selskabsskat		1.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.898</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.442</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.659.795</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-13.789
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>36.211</u></b>
Kreditinstitutter		<u>2.117.708</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.117.708</u></b>
Kreditinstitutter	5	62.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		399.396
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>34.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>505.876</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.623.584</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.659.795</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Anvendt regnskabspraksis	7	

# Noter til årsregnskabet

	2016/17		
	DKK		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger			3.228
			<b>3.228</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat			-1.978
Årets udskudte skat			-1.920
			<b>-3.898</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og byg-	
		ninger	
		DKK	
Kostpris 1. november			0
Tilgang i årets løb			2.650.353
Kostpris 31. december			2.650.353
Ned- og afskrivninger 1. november			0
Ned- og afskrivninger 31. december			0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>2.650.353</b>
<b>4 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-13.789	-13.789
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-13.789</b>	<b>36.211</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>	
Mellem 1 og 5 år	2.117.708
Langfristet del	<u>2.117.708</u>
Inden for 1 år	<u>62.481</u>
	<b><u>2.180.189</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.650.353
---	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dar Byg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord Ejendomme 2016 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er som følger.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.