

NORDSTED EJENDOMME APS

Årsrapport for  
1. januar – 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5 / 5 2014



Dirigent

CVR-nr.: 34 62 74 79

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Nordsted Ejendomme ApS  
Gøngehusvej 106  
2950 Vedbæk

Telefon: 45 89 12 77  
Telefax: 45 89 12 44

CVR-nr: 34 62 74 79  
Stiftet: 9. August 2012  
Hjemsted: Trørød

Ejerforhold: Nordsted Holding ApS  
Gøngehusvej 106  
Trørød  
2950 Vedbæk

Ejerandel 100%

Direktion: Anne Nordsted

Revision: MAZARS  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østerfælled Torv 10, 2. sal  
2100 København Ø

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2013	9
Balance pr. 31. december 2013	10 - 11
Noter til årsregnskabet	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2013 for Nordsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2014

**Direktion:**



---

Anne Nordsted

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren i Nordsted Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nordsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter 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 nødvendigt for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar og den udførte revision

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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 4. april 2014  
**MAZARS**  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
  
Pia Lillebæk  
statsautoriseret revisor

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet ved spaltning den 9. august 2012.

Selskabets indtjening i 2013 samt den økonomiske stilling pr. 31. december 2013 fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

På selskabets ordinære generalforsamling forventes vedtaget et forslag om at tilvælge udvidet gennemgang af selskabets kommende årsregnskaber.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordsted Ejendomme ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover indeholder årsrapporten ledelsesberetning.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og –gevinst over løbetiden.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede husleje ekskl. moms.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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.

Nordsted Ejendomme ApS er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

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

Ejendommen ..... 50 år

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

### 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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2013

	Note	2013	2012
			t.kr
<b>BRUTTOFORTJENESTE:</b>		387.430	390
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-96.242	-96
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		291.188	294
Andre finansielle indtægter		163.562	3
Øvrige finansielle omkostninger		-290.902	-232
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT:</b>		163.848	65
Skat af årets resultat	2	-16.398	-14
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		147.450	51
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret		147.400	0
Overført resultat		50	51
<b>TIL DISPOSITION:</b>		147.450	51

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

	Note	31.12.2013	31.12.2012
			t.kr
<b>AKTIVER:</b>			
Ejendom		9.307.516	9.404
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	9.307.516	9.404
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		9.307.516	9.404
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.520
Andre tilgodehavender		2.850	3
Periodeafgrænsningsposter		1.735	0
<b>Tilgodehavender</b>		4.585	2.523
<b>Værdipapirer</b>		3.060.904	497
<b>Likvide beholdninger</b>		114.492	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		3.179.981	3.020
<b>AKTIVER:</b>		12.487.497	12.424

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

	Note	31.12.2013	31.12.2012
			t.kr
<b>PASSIVER:</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Opskrivningshænlæggelser		3.258.036	3.113
Overført resultat		2.100.360	2.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret		147.400	0
<b>EGENKAPITAL:</b>	4	5.585.796	5.438
Hensættelse til udskudt skat		1.080.042	1.129
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE:</b>		1.080.042	1.129
Prioritetsgæld		5.387.671	5.528
Anden gæld		153.000	153
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	5.540.671	5.681
Kortfristet del af langfristet gæld	5	136.330	128
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.208	40
Anden gæld		50.450	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		280.988	176
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		5.821.659	5.857
<b>PASSIVER:</b>		12.487.497	12.424
<b>Sikkerhedsstillelser</b>	6		
<b>Eventualforpligtelser</b>	7		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	2013	2012		
		t.kr		
<b>1 AFSKRIVNINGER:</b>				
Ejendom	96.242	96		
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	65.000	40		
Regulering af udskudt skat	-48.602	-26		
	16.398	14		
<b>3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		Ejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2013		5.161.931		
Tilgang		0		
Afgang		0		
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2013</b>		<b>5.161.931</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar 2013		4.338.069		
Årets opskrivninger		0		
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2013</b>		<b>4.338.069</b>		
Afskrivninger pr. 1. januar 2013		96.242		
Årets afskrivninger		96.242		
Årets afskrivninger på afhændede aktiver		0		
<b>Afskrivninger pr. 31. december 2013</b>		<b>192.484</b>		
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2013:</b>		<b>9.307.516</b>		
<b>4 EGENKAPITAL:</b>				
	1.1.2013	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	
Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
Opskrivningshenlæggelser	3.204.510	0	53.526	3.258.036
Overført resultat	2.153.836	0	-53.476	2.100.360
Foreslået udbytte til kapitalejere	0	0	147.400	147.400
	5.438.346	0	147.450	5.585.796

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

### Note

#### **5 PRIORITETSGÆLD:**

Af den samlede gæld forfalder t.kr. 136 indenfor 1 år og er optaget under kortfristede gældsforpligtelser.  
Af den samlede gæld forfalder t.kr. 4.687 efter 5 år.

#### **6 SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Der er tinglyst pantstiftede byrder på i alt kr. 400 i ejendommen.

#### **7 EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Nordsted koncernen. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordsted Holding ApS CVR-nr. 24 21 15 84, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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.