

NORDSTED EJENDOMME APS

Årsrapport for
1. januar – 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12 / 5 2015



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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2014	9
Balance pr. 31. december 2014	10 - 11
Noter til årsregnskabet	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2014 for Nordsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. april 2015

Direktion:



Anne Nordsted

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nordsted Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor der er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på de udførte arbejder, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. april 2015

MAZARS
statsautoriseret revisionspartnerselskab


Pia Lillebæk
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2014 samt den økonomiske stilling pr. 31. december 2014 fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 2014 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 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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger..... 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 salgskostninger 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 nominal 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.

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 acontoskatte.

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 23,5 %.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2014

	Note	2014	2013 t.kr
BRUTTOFORTJENESTE:		484.581	387
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-96.242</u>	<u>-96</u>
DRIFTSRESULTAT:		388.339	291
Andre finansielle indtægter		387.139	164
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-265.217</u>	<u>-291</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT:		510.261	164
Skat af årets resultat	2	<u>-79.543</u>	<u>-16</u>
ÅRETS RESULTAT:		<u>430.718</u>	<u>148</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	148
Overført resultat		<u>430.718</u>	<u>0</u>
TIL DISPOSITION:		<u>430.718</u>	<u>148</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
AKTIVER:			t.kr
Grunde og bygninger		<u>9.211.274</u>	<u>9.307</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.211.274</u>	<u>9.307</u>
ANLÆGSAKTIVER:		<u>9.211.274</u>	<u>9.307</u>
Andre tilgodehavender		1.747	3
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>1.747</u>	<u>5</u>
Værdipapirer		<u>3.331.846</u>	<u>3.061</u>
Likvide beholdninger		<u>84.903</u>	<u>114</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		<u>3.418.496</u>	<u>3.180</u>
AKTIVER:		<u>12.629.770</u>	<u>12.487</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	Note	31.12.2014	31.12.2013
			t.kr
PASSIVER:			
Selskabskapital		80.000	80
Opskrivningshenlæggelser		3.327.100	3.258
Overført resultat		2.462.014	2.100
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	148
EGENKAPITAL:	4	5.869.114	5.586
Hensættelse til udskudt skat		1.010.992	1.080
HENSATTE FORPLIGTELSER:		1.010.992	1.080
Prioritetsgæld		5.246.897	5.388
Anden gæld		153.000	153
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.399.897	5.541
Kortfristet del af langfristet gæld	5	140.773	136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.744	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		143.079	94
Anden gæld		39.171	35
Kortfristede gældsforpligtelser		349.767	280
GÆLDSFORPLIGTELSER:		5.749.664	5.821
PASSIVER:		12.629.770	12.487
Sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	2014	2013		
		t.kr		
1 AFSKRIVNINGER:				
Bygninger	96.242	96		
	96.242	96		
2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	148.593	65		
Regulering af udskudt skat	-69.050	-49		
	79.543	16		
3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		Ejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2014		5.161.931		
Tilgang		0		
Afgang		0		
Anskaffelsessum pr. 31. december 2014		5.161.931		
Opskrivninger pr. 1. januar 2014		4.338.069		
Årets opskrivninger		0		
Opskrivninger pr. 31. december 2014		4.338.069		
Afskrivninger pr. 1. januar 2014		192.484		
Årets afskrivninger		96.242		
Årets afskrivninger på afhændede aktiver		0		
Afskrivninger pr. 31. december 2014		288.726		
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2014:		9.211.274		
4 EGENKAPITAL:				
	1.1.2014	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat-fordeling	31.12.2014
Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
Opskrivningshænlæggelser	3.258.036	0	69.064	3.327.100
Overført resultat	2.100.360	0	361.654	2.462.014
Foreslået udbytte til kapitalejere	147.400	-147.400	0	0
	5.585.796	-147.400	430.718	5.869.114

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

5 PRIORITETSGÆLD:

Af den samlede gæld forfalder t.kr. 140 indenfor 1 år og er optaget under kortfristede gældsforpligtelser. Af den samlede gæld forfalder t.kr. 4.492 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 administrationselskab 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.