

NORDSTED EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/05/2013

Anne Nordsted

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NORDSTED EJENDOMME ApS	
	Gøngehusvej 106	
	2950 Vedbæk	
Revisor	CVR-nr:	34627479
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
	MAZARS DENMARK STATS AUTORISERET	
	REVISIONSPARTNERSELSKAB	
	Østerfælled Torv 10, 2.	
	2100 København Ø	
	CVR-nr:	31061741
	P-enhed:	1013782608

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16/04/2013

Direktion

Anne Nordsted

Den uafhængige revisors erklæringer

il kapitalejeren i Nordsted Ejendomme ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 16/04/2013

Pia Lillebæk
statsautoriseret revisor
MAZARS DENMARK STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved spaltning den 9. august 2012.

Selskabets indtjening i 2012 samt den økonomiske stilling pr. 31. december 2012 fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke sammenligningstal.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede husleje ekskl. moms.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nordsted Holding ApS.

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.

Procenttillæg og -godtgørelser modregnes og indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen samt tilbygninger måles til offentlig ejendomsværdi pr. 1. januar 2002 med tillæg af efterfølgende investeringer og 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.

Ejendommen er opskrevet til handelsværdi i forbindelse med spaltningen.

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

Ejendommen 50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige bundgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi. Værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser

Varedebitorer og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, opgjort efter en individuel vurdering.

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

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.

Selskabsskat

Selskabsskatten beregnes som 25 % af den skattepligtige indkomst. Skyldig selskabsskat omfatter den beregnede skat med fradrag af den i årets løb betalte acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 skattesatsen indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.
Bruttoresultat		390.098
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-96.242
Resultat af ordinær primær drift		293.856
Andre finansielle indtægter		2.990
Øvrige finansielle omkostninger		-231.949
Ordinært resultat før skat		64.897
Ekstraordinært resultat før skat		64.897
Skat af årets resultat	2	-13.714
Årets resultat		51.183
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-261.103
Overført resultat		312.286
I alt		51.183

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.
Grunde og bygninger		9.403.758
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.403.758
Anlægsaktiver i alt		9.403.758
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.519.889
Andre tilgodehavender		2.824
Tilgodehavender i alt		2.522.713
Andre værdipapirer og kapitalandele		497.425
Værdipapirer og kapitalandele i alt		497.425
Likvide beholdninger		397
Omsætningsaktiver i alt		3.020.535
AKTIVER I ALT		12.424.293

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		80.000
Reserve for opskrivninger		3.204.510
Overført resultat		2.153.836
Forslag til udbytte		0
Egenkapital i alt	4	5.438.346
Hensættelse til udskudt skat		1.128.644
Hensatte forpligtelser i alt		1.128.644
Gæld til banker		5.528.167
Anden gæld		153.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.681.167
Gæld til banker		127.861
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		40.275
Anden gæld		8.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		176.136
Gældsforpligtelser i alt		5.857.303
PASSIVER I ALT		12.424.293

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.
Ejendom	96.242

2. Skat af årets resultat

	2012 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.275
Regulering af udskudt skat	-26.561
	13.714

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom kr.
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2012	5.161.931
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2012	5.161.931
Opskrivninger pr. 1. januar 2012	4.338.069
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger pr. 31. december 2012	4.338.069
Afskrivninger pr. 1. januar 2012	0
Årets afskrivninger	96.242
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0
Afskrivninger pr. 31. december 2012	96.242
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	9.403.758
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	11.600.000

4. Egenkapital i alt

	1.1.2012	Udbetalt	Forslag til	31.12.2012
	kr.	udbytte	resultatfordeling	kr.
		kr.	kr.	
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Opskrivningsshenlæggelser	3.465.613	0	-261.103	3.204.510
Overført resultat	1.841.550	0	312.286	2.153.836
Foreslået udbytte til kapitalejere	0	0	0	0
	5.387.163	0	51.183	5.438.346

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede gæld forfalder t.kr. 128 indenfor 1 år og er optaget under kortfristede gældsforpligtelser.

Af den samlede gæld forfalder t.kr. 5.102 efter 5 år.