
Neldorf Ejendomme ApS

Thurøvej 2, 9500 Hobro

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 21 03 27 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Lars Bo Leth Neldorf
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Neldorf Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 31. maj 2016

Direktion

Lars Bo Leth Neldorf

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Neldorf Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Neldorf Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der er i strid med selskabslovens § 206 ydet et lån til moderselskabet, Neldorf Holding ApS, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er i december 2015 tilbagebetalt, inklusive renter.

Aalborg, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Neldorf Ejendomme ApS
Thurøvej 2
9500 Hobro

CVR-nr.: 21 03 27 94
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Mariagerfjord

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

Direktion

Lars Bo Leth Neldorf

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		476.765	481.937
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-243.297</u>	<u>-243.297</u>
Resultat før finansielle poster		233.468	238.640
Finansielle indtægter	1	489.373	123.531
Finansielle omkostninger	2	<u>-321.035</u>	<u>-362.499</u>
Resultat før skat		401.806	-328
Skat af årets resultat	3	<u>-101.204</u>	<u>-2.169</u>
Årets resultat		<u>300.602</u>	<u>-2.497</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>300.602</u>	<u>-2.497</u>
		<u>300.602</u>	<u>-2.497</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		8.395.883	8.639.180
Materielle anlægsaktiver	4	8.395.883	8.639.180
Anlægsaktiver		8.395.883	8.639.180
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		248.143	2.023.042
Periodeafgrænsningsposter		2.065	2.208
Tilgodehavender		250.208	2.025.250
Likvide beholdninger		69.309	49.271
Omsætningsaktiver		319.517	2.074.521
Aktiver		8.715.400	10.713.701

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.773.712	1.773.712
Overført resultat		390.619	90.017
Egenkapital	5	2.289.331	1.988.729
Hensættelse til udskudt skat		1.160.408	1.198.841
Hensatte forpligtelser		1.160.408	1.198.841
Gæld til realkreditinstitutter		4.652.862	4.837.865
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.652.862	4.837.865
Gæld til realkreditinstitutter	6	210.015	214.447
Gæld til tilknyttede virksomheder		142.950	2.405.007
Selskabsskat		139.637	0
Anden gæld		63.947	68.812
Periodeafgrænsningsposter	6	56.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser		612.799	2.688.266
Gældsforpligtelser		5.265.661	7.526.131
Passiver		8.715.400	10.713.701
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. januar	125.000	1.773.712	126.117	2.024.829
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-36.100	-36.100
Årets resultat	0	0	300.602	300.602
Egenkapital 31. december	125.000	1.773.712	390.619	2.289.331

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	367.007	123.530
Andre finansielle indtægter	122.366	1
	489.373	123.531
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	129.287	152.247
Andre finansielle omkostninger	191.748	210.252
	321.035	362.499
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	139.637	0
Årets udskudte skat	-38.433	6.425
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-4.256
	101.204	2.169
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. januar		9.001.489
Kostpris 31. december		9.001.489
Opskrivninger 1. januar		2.273.990
Opskrivninger 31. december		2.273.990
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.636.299
Årets afskrivninger		243.297
Ned- og afskrivninger 31. december		2.879.596
Regnskabsmæssig værdi 31. december		8.395.883
Afskrives over		40 år

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.769.623	3.918.097
Mellem 1 og 5 år	<u>883.239</u>	<u>919.768</u>
Langfristet del	4.652.862	4.837.865
Inden for 1 år	<u>210.015</u>	<u>214.447</u>
	<u>4.862.877</u>	<u>5.052.312</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>8.395.883</u>	<u>8.639.180</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Vestergaard Biler A/S, Neldorf Ejendomme ApS samt Neldorf Holding ApS' bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>8.395.883</u>	<u>8.639.180</u>

Neldorf Ejendomme ApS har stillet selvskyldnerkaution for Neldorf Holding ApS og Vestergaard Biler A/S' mellemværende med Spar Nord Bank.

Neldorf Ejendomme ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for mellemværende med Neldorf Holding ApS og Vestergaard Biler A/S.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Neldorf Holding ApS, der er administrations-selskab 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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Neldorf Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C og reglerne om førtidsimplementering af den nye årsregnskabslovs bestemmelser om rettelser af fejl for tidligere år.

Selskabets ejendom er i regnskabsåret 2013 opskrevet med DKK 1.773.712. Opskrivningen svarer til nettoopskrivningen efter skat. Ifølge årsregnskabsloven skal opskrivningen indregnes til bruttobeløbet. Opskrivningen skal bindes på egenkapitalen og fratrækkes udskudt skat. Som følge heraf er opskrivningen på ejendommen indregnet DKK 500.278 for lavt og afskrivninger på opskrivningen er indregnet DKK 36.100 for lavt. Herudover er udskudt skat i regnskabet indregnet DKK 500.278 for lavt. Ledelsen har valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslovs bestemmelser om rettelser af fejl for tidligere år, hvorved fejlen er rettet via egenkapitalen i indeværende år, som en korrektion til primobalancen. Sammenligningstallene for 2014 er ligeledes korrigeret.

Ovenstående fejl har medført en formindskelse af sidste års resultat før og efter skat med DKK 12.507. Balancesummen er forøget med DKK 464.178, mens egenkapitalen er formindsket med DKK 36.100.

Som følge af at korrektionerne føres primo på egenkapitalen, er der ingen beløbsmæssig påvirkning på indeværende regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes linært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder årets omkostninger til drift af selskabets ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Efter første indregning måles materielle anlægsaktiver til dagsværdi.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på materielle anlægsaktiver.

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

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

Grunde og bygninger	40 år
---------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende næste regnskabsår.

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.

Regnskabspraksis

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.

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.

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 realkreditlån og 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 proventuet 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.