

## **Neldorf Ejendomme ApS**

**Thurøvej 2  
9500 Hobro**

**CVR-nr. 21 03 27 94**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. maj 2018

---

Lars Bo Leth Neldorf  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Neldorf 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 21. marts 2018

### **Direktion**

Lars Bo Leth Neldorf  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Neldorf Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Neldorf Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Møldrup, den 21. marts 2018

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Neldorf Ejendomme ApS  
Thurøvej 2  
9500 Hobro

CVR-nr.: 21 03 27 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Hobro

### Direktion

Lars Bo Leth Neldorf, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørregade 15  
9632 Møldrup

### Pengeinstitut

Spar Nord  
Adelgade 31  
9500 Hobro

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 96.436, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.463.042.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Neldorf Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	2 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>489.259</b>	<b>468</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-218.587</u>	<u>-219</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>270.672</b>	<b>249</b>
Finansielle indtægter		0	10
Finansielle omkostninger	1	<u>-147.067</u>	<u>-160</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>123.605</b>	<b>99</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-27.169</u>	<u>-22</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>96.436</u></b>	<b><u>77</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>96.436</u>	<u>77</u>
		<b><u>96.436</u></b>	<b><u>77</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.128.062</u>	<u>8.176</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>8.128.062</b></u>	<u><b>8.176</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.128.062</b></u>	<u><b>8.176</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>668</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>668</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>123.582</b></u>	<u><b>118</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>124.250</b></u>	<u><b>120</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.252.312</b></u></u>	<u><u><b>8.296</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.773.712	1.774
Overført resultat		564.330	468
<b>Egenkapital</b>	4	<b>2.463.042</b>	<b>2.367</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.137.046	1.148
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.137.046</b>	<b>1.148</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.220.052	4.448
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.220.052</b>	<b>4.448</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	218.564	204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.590	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.037	31
Selskabsskat		38.104	34
Anden gæld		25.877	64
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>432.172</b>	<b>333</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.652.224</b>	<b>4.781</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.252.312</b>	<b>8.296</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	736	7
Andre finansielle omkostninger	<u>146.331</u>	<u>153</u>
	<b><u>147.067</u></b>	<b><u>160</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	38.104	34
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-10.935</u>	<u>-12</u>
	<b><u>27.169</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		9.001.489
Tilgang i årets løb		<u>169.353</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>9.170.842</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		<u>2.273.990</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>2.273.990</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		3.098.183
Årets afskrivninger		<u>218.587</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>3.316.770</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>8.128.062</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	1.773.712	467.894	2.366.606
Årets resultat	0	0	96.436	96.436
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.773.712</b>	<b>564.330</b>	<b>2.463.042</b>

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

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.652.862	4.438.616	218.564	3.300.859
	<b>4.652.862</b>	<b>4.438.616</b>	<b>218.564</b>	<b>3.300.859</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Neldorf Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.438, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 8.128.

## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for Vestergaard Biler A/S, Neldorf Ejendomme ApS og Neldorf Holding ApS' bankforbindelser.

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

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