

# NDE Ejendomme ApS

Sorthøj 59, 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 71 15 13

## Årsrapport

**1. juni 2015 - 31. maj 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2016.

---

Jens Kjeld Haals  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for NDE Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. oktober 2016

**Direktion**

Jens Kjeld Haals

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i NDE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NDE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. oktober 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NDE Ejendomme ApS Sorthøj 59 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 71 15 13
	Stiftet: 3. september 1965
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Jens Kjeld Haals
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen
<b>Modervirksomhed</b>	NDE Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter drift og administration af egne ejendomme. Ejendommen er solgt i 2016.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NDE Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægt, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NDE Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-59.732</b>	<b>9</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	711.867	0
1 Personaleomkostninger	-60.000	-104
<b>Driftsresultat</b>	<b>592.135</b>	<b>-95</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.910	7
Andre finansielle indtægter	122.176	253
Øvrige finansielle omkostninger	-158.679	-54
<b>Resultat før skat</b>	<b>558.542</b>	<b>111</b>
Skat af årets resultat	-92.064	-29
<b>Årets resultat</b>	<b>466.478</b>	<b>82</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	300
Disponeret fra overført resultat	-533.522	-218
<b>Disponeret i alt</b>	<b>466.478</b>	<b>82</b>

**Balance 31. maj**


---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	0	1.384
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.384</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.028.410	2.062
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.028.410</u>	<u>2.062</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.028.410</u></b>	<b><u>3.446</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	151.373	142
Udsudte skatteaktiver	154.660	247
Tilgodehavende selskabsskat	37.123	24
Tilgodehavender i alt	<u>343.156</u>	<u>413</u>
Likvide beholdninger	<u>2.213.925</u>	<u>242</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.557.081</u></b>	<b><u>655</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.585.491</u></b>	<b><u>4.101</u></b>

## Balance 31. maj

---

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	300.000	300
4 Øvrige reserver	1.500.000	1.500
5 Overført resultat	1.225.915	1.759
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	300
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.025.915</u></b>	<b><u>3.859</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	<u>0</u>	<u>18</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>18</u>
Anden gæld	<u>559.576</u>	<u>224</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>559.576</u>	<u>224</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>559.576</u></b>	<b><u>242</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.585.491</u></b>	<b><u>4.101</u></b>

## 8 Eventualposter

## Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	60.000	60
Pensioner	0	44
	<b>60.000</b>	<b>104</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni 2015	1.384.308	1.384
Afgang i årets løb	-1.384.308	0
<b>Kostpris 31. maj 2016</b>	<b>0</b>	<b>1.384</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2016</b>	<b>0</b>	<b>1.384</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juni 2015	300.000	300
	<b>300.000</b>	<b>300</b>
<b>4. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. juni 2015	1.500.000	1.500
	<b>1.500.000</b>	<b>1.500</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juni 2015	1.759.437	1.977
Årets overførte overskud eller underskud	-533.522	-218
	<b>1.225.915</b>	<b>1.759</b>

## Noter

	31/5 2016 kr.	31/5 2015 t.kr.
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juni 2015	300.000	300
Udloddet udbytte	-300.000	-300
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>300</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>300</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/5 2016 kr.	Gæld i alt 31/5 2015 t.kr.
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>18</u></b>

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NDE Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.