
ND Ejendomsselskab ApS

Vestergade 29, 4180 Sorø

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 31 07 40 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /3 2018

Jens Kai Knudsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for ND Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 1. marts 2018

Direktion

Jørgen Have

Bestyrelse

Jens Kai Knudsen
formand

Jørgen Have

Anders Hein Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i ND Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ND Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 Etiske 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.

Slagelse, den 1. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

ND Ejendomsselskab ApS
Vestergade 29
4180 Sorø

CVR-nr.: 31 07 40 02
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Sorø

Bestyrelse

Jens Kai Knudsen, formand
Jørgen Have
Anders Hein Christiansen

Direktion

Jørgen Have

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		1.837.213	1.647.765
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-210.444	-210.444
Resultat før finansielle poster		1.626.769	1.437.321
Finansielle omkostninger	3	-282.504	-316.094
Resultat før skat		1.344.265	1.121.227
Skat af årets resultat	4	-295.828	-247.526
Årets resultat		1.048.437	873.701

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	1.000.000	0
Overført resultat	48.437	873.701
	1.048.437	873.701

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		17.335.370	17.545.814
Materielle anlægsaktiver	5	17.335.370	17.545.814
Anlægsaktiver		17.335.370	17.545.814
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		206.188	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.474	0
Selskabsskat		0	29.474
Tilgodehavender		235.662	29.474
Likvide beholdninger		498.640	421.322
Omsætningsaktiver		734.302	450.796
Aktiver		18.069.672	17.996.610

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		160.000	160.000
Overført resultat		8.190.057	8.141.620
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital	6	9.350.057	8.301.620
Hensættelse til udskudt skat		1.104.000	1.010.000
Hensatte forpligtelser		1.104.000	1.010.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.732.795	7.011.086
Langfristet gæld	7	6.732.795	7.011.086
Gæld til realkreditinstitutter	7	278.291	272.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	897.818
Gæld til associerede virksomheder		0	279.598
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		145.828	0
Anden gæld		293.751	224.213
Periodeafgrænsningsposter		164.950	0
Kortfristet gæld		882.820	1.673.904
Gældsforpligtelser		7.615.615	8.684.990
Passiver		18.069.672	17.996.610
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med udlejning af ejendom.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	210.444	210.444
	210.444	210.444

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.860	41.519
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	8.366	10.754
Andre finansielle omkostninger	247.278	263.821
	282.504	316.094

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	201.828	152.526
Årets udskudte skat	94.000	95.000
	295.828	247.526

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	18.779.130
Kostpris 31. december	18.779.130
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.233.316
Årets afskrivninger	210.444
Ned- og afskrivninger 31. december	1.443.760
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.335.370

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	160.000	8.141.620	0	8.301.620
Årets resultat	0	48.437	1.000.000	1.048.437
Egenkapital 31. december	160.000	8.190.057	1.000.000	9.350.057

7 Langfristet gæld

	2017 DKK	2016 DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	5.553.198	5.860.488
	5.553.198	5.860.488

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	17.335.370	17.545.814
--	------------	------------

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ND2005 Holding ApS, der er administrationsselskab 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ND Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	100 år
-----------	--------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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