

NORDISKE EJENDOMME ApS

Kildehjørnet 4
4684 Holmegaard

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/02/2017

Leif Viktor Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NORDISKE EJENDOMME ApS Kildehjørnet 4 4684 Holmegaard
	CVR-nr: 32473792 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Dania 15 4700 Næstved DK Danmark
Revisor	REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION Ulstrupvej 10 4682 Tureby DK Danmark CVR-nr: 14569391 P-enhed: 1000765485

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Nordiske Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 07/02/2017

Direktion

Leif Viktor Hansen
Adm. direktør

Kenneth MacFarlane MacAlpine
Direktør

Bestyrelse

Leif Viktor Hansen
Formand

Kenneth MacFarlane MacAlpine

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Nordiske Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordiske Ejendomme ApS for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Tureby, 07/02/2017

Merete Leth
Registreret revisor
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION
CVR: 14569391

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er, at købe, administrere, udleje og sælge ejendomme.

Væsentlige begivenheder:

Der har ikke været nogen ekstraordinære begivenheder i regnskabsåret, der har haft væsentlig indflydelse på resultatet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Ledelsen finder årets resultat på kr. 909.832 for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har valgt fra klasse C, at noteoplyse vedrørende anlægsaktiver samt at afgive ledelsesberetning.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

Da det af konkurrencemæssige årsager kan være skadende for selskabet, at oplyse omsætningen, oplyses bruttofortjenesten, dette jævnfør årsregnskabslovens §32.

Driftsudgifter

Driftsudgifter omfatter omkostninger direkte tilknyttet udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, baseret på forrentningsprocent ved normalindtjening.

Småanskaffelser med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi efter equity-princippet. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance og fradrag af afskrivning på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger optages til nominel værdi.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der skal foretages fuld hensættelse til udskudt skat. Tilsvarende skal negativ udskudt skat aktiveres som et udskudt skatteaktiv, såfremt det er sandsynligt, at værdien kan udnyttes i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		1.794.369	1.626.603
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	5.684.598
Resultat af ordinær primær drift		1.794.369	6.920.038
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-1.071	-153
Andre finansielle indtægter	1	4.976	5.353
Øvrige finansielle omkostninger	2	-630.198	-913.890
Ordinært resultat før skat		1.168.076	6.402.511
Skat af årets resultat	3	-258.244	-1.419.342
Årets resultat		909.832	4.983.169
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	4.433.986
Overført resultat		909.832	549.183
I alt		909.832	4.983.169

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		27.170.000	27.170.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	27.170.000	27.170.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		108.505	109.576
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	108.505	109.576
Anlægsaktiver i alt		27.278.505	27.279.576
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.155	24.822
Andre tilgodehavender		4.875	6.299
Tilgodehavender i alt		49.030	31.121
Likvide beholdninger		1.089.335	84.034
Omsætningsaktiver i alt		1.138.365	115.155
Aktiver i alt		28.416.870	27.394.731

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		4.433.986	4.433.986
Overført resultat		1.051.548	141.716
Egenkapital i alt		5.610.534	4.700.702
Hensættelse til udskudt skat		1.250.612	1.250.612
Hensatte forpligtelser i alt		1.250.612	1.250.612
Gæld til realkreditinstitutter		15.097.911	15.284.528
Ansvarlig lånekapital		4.315.000	4.315.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.412.911	19.599.528
Gæld til realkreditinstitutter		185.357	181.987
Modtagne forudbetalinger fra kunder		210.590	141.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.627	18.073
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		102.403	102.403
Skyldig selskabsskat		257.554	43.513
Periodeafgrænsningsposter		24.175	0
Deposita		1.352.107	1.356.241
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.142.813	1.843.889
Gældsforpligtelser i alt		21.555.724	21.443.417
Passiver i alt		28.416.870	27.394.731

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter, pengeinstitutter	0	386
Renter, debitorer	2.697	3.866
Renter, øvrige	2.279	1.101
	4.976	5.353

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter, pengeinstitutter	0	3
Renter, investorer	198.900	190.156
Rentetillæg	1.591	0
Renter, øvrige	0	13.842
Købsomkostninger	582	304.210
Låneomkostninger	0	86.953
Prioritetsrenter	429.125	318.829
	630.198	913.890

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	257.554	45.513
Regulering tidligere års skat	690	0
Ændring af udskudt skat	0	1.375.829
	258.244	1.419.342

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	21.485.402
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	21.485.402
Opskrivninger primo	5.684.598
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	5.684.598
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.170.000

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	80.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	80.000
Nettoopskrivninger primo	29.575
Andel i årets resultat	-1.071
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	28.504
Regnskabsmæssig værdi ultimo	108.504

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
DESA ApS, Roskilde	100%

6. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen udgør 125 anparter á kr. 1.000.
Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste fem år.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig andre pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 15.283 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2016 udgør tkr. 27.170.