

NORDISKE EJENDOMME ApS

Kildehjørnet 4
4684 Holmegaard

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

31/05/2016

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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NORDISKE EJENDOMME ApS Kildehjørnet 4 4684 Holmegaard
	CVR-nr: 32473792 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

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 31/05/2016

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 2015 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, 31/05/2016

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. 549.183 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 afgive noteoplysning 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

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.

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.

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

Småanskaffelser med en kostpris på under 12 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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.446.213	1.612.524
Eksterne omkostninger		-1.210.773	-1.207.692
Bruttoresultat		1.235.440	404.832
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		5.684.598	0
Resultat af ordinær primær drift		6.920.038	404.832
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-153	4.740
Andre finansielle indtægter	1	5.353	1.964
Øvrige finansielle omkostninger	2	-522.727	-395.368
Ordinært resultat før skat		6.402.511	16.168
Skat af årets resultat	3	-1.419.342	-4.140
Årets resultat		4.983.169	12.028
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.433.986	0
Overført resultat		549.183	12.028
I alt		4.983.169	12.028

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		27.170.000	18.054.902
Materielle anlægsaktiver i alt	4	27.170.000	18.054.902
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		109.576	109.729
Udskudte skatteaktiver		0	125.170
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	109.576	234.899
Anlægsaktiver i alt		27.279.576	18.289.801
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.822	0
Andre tilgodehavender		6.299	21.781
Tilgodehavender i alt		31.121	21.781
Likvide beholdninger		84.034	247.791
Omsætningsaktiver i alt		115.155	269.572
Aktiver i alt		27.394.731	18.559.373

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		4.433.986	0
Overført resultat		141.716	-407.467
Egenkapital i alt		4.700.702	-282.467
Hensættelse til udskudt skat		1.250.612	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.250.612	8.064
Gæld til realkreditinstitutter		15.284.528	13.277.111
Ansvarlig lånekapital		4.315.000	3.415.000
Deposita		1.356.241	1.014.029
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.955.769	17.706.140
Gæld til realkreditinstitutter		181.987	116.000
Gæld til banker		0	515.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		141.672	94.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.073	8.064
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		102.403	102.356
Skyldig selskabsskat		43.513	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	300.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		487.648	1.127.636
Gældsforpligtelser i alt		21.443.417	18.833.776
Passiver i alt		27.394.731	18.559.373

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	0	-407.467	-282.467
Årets resultat	0	4.433.986	549.183	4.983.169
Egenkapital, ultimo	125.000	4.433.986	141.716	4.700.702

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter, pengeinstitutter	386	713
Renter, debitorer	3.866	517
Renter, øvrige	1.101	734
	5.353	1.964

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter, pengeinstitutter	3	30
Renter, investorer	190.156	177.093
Renter, DESA ApS	0	5.001
Renter, øvrige	13.742	32.909
Købsomkostninger	304.210	467.254
Låneomkostninger	86.953	214.046
Prioritetsrenter	318.829	180.334
	913.890	1.076.667

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	45.513	0
Ændring af udskudt skat	1.375.829	4.140
	1.419.342	4.140

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	18.054.902
Tilgang	3.430.500
Afgang	0
Kostpris ultimo	21.485.402
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	5.684.598
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	29.728
Andel i årets resultat jf. note	-153
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	29.575
Regnskabsmæssig værdi ultimo	109.575

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
DESA ApS, Roskilde	100%	109.575	-153

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. 15.467 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2015 udgør tkr. 27.170.