

---

# ***NDI Ejendomme Sønderborg ApS***

c/o Nordisk Dæk Import A/S, Merkurvej 7, 6650  
Brørup

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 34 20 10 72

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /11 2016

René Kristensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for NDI Ejendomme Sønderborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 7. november 2016

## Direktion

René Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i NDI Ejendomme Sønderborg ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NDI Ejendomme Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 7. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NDI Ejendomme Sønderborg ApS  
c/o Nordisk Dæk Import A/S  
Merkurvej 7  
6650 Brørup

CVR-nr.: 34 20 10 72  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Vejen

### Direktion

René Kristensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 145.287, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.917.900.

Årets aktivitet og indtjening er uændret i forhold til sidste år. Årets resultat betegnes som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>465.972</b>	<b>458.466</b>
Andre eksterne omkostninger		-60.675	-42.413
<b>Bruttoresultat</b>		<b>405.297</b>	<b>416.053</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-202.390	-201.782
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>202.907</b>	<b>214.271</b>
Finansielle indtægter	2	14.353	15.317
Finansielle omkostninger		-25.937	-30.507
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.323</b>	<b>199.081</b>
Skat af årets resultat	3	-46.036	-52.003
<b>Årets resultat</b>		<b>145.287</b>	<b>147.078</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		145.287	147.078
		<b>145.287</b>	<b>147.078</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		3.750.588	3.858.492
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.750.588</b>	<b>3.858.492</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.750.588</b>	<b>3.858.492</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		479.853	478.148
<b>Tilgodehavender</b>		<b>479.853</b>	<b>478.148</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>203.915</b>	<b>202.011</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>683.768</b>	<b>680.159</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.434.356</b>	<b>4.538.651</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.837.900	1.692.613
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.917.900</b>	<b>1.772.613</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	428.341	417.681
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>428.341</b>	<b>417.681</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.708.956	1.918.416
Anden gæld		113.992	113.991
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.822.948</b>	<b>2.032.407</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	209.646	204.907
Selskabsskat		22.080	49.797
Anden gæld		33.441	61.246
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>265.167</b>	<b>315.950</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.088.115</b>	<b>2.348.357</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.434.356</b>	<b>4.538.651</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>202.390</u>	<u>201.782</u>
	<b>202.390</b>	<b>201.782</b>
Bygninger	<u>202.390</u>	<u>201.782</u>
	<b>202.390</b>	<b>201.782</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>14.353</u>	<u>15.317</u>
	<b>14.353</b>	<b>15.317</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.376	61.829
Årets udskudte skat	6.715	-18.031
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.945</u>	<u>8.205</u>
	<b>46.036</b>	<b>52.003</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris primo 1. juli	4.665.627
Tilgang i årets løb	94.486
Kostpris primo 30. juni	<u>4.760.113</u>
Af- og nedskrivninger primo 1. juli	807.135
Årets afskrivninger	202.390
Af- og nedskrivninger primo 30. juni	<u>1.009.525</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>3.750.588</u></b>

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	1.692.613	1.772.613
Årets resultat	0	145.287	145.287
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.837.900</u></b>	<b><u>1.917.900</u></b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	428.886	422.375
Låneomkostninger	-566	-749
Skattemæssigt underskud til fremførelse	21	-3.945
	<b><u>428.341</u></b>	<b><u>417.681</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	899.125	1.094.187
Mellem 1 og 5 år	809.831	824.229
Langfristet del	1.708.956	1.918.416
Inden for 1 år	209.646	204.907
	<b>1.918.602</b>	<b>2.123.323</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	113.992	113.991
Langfristet del	113.992	113.991
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	33.441	61.246
	<b>147.433</b>	<b>175.237</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.750.588	3.858.492
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser angives at andrage DKK 0.

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet NDI Holding A/S, Brørup, som er 100% ejet af familien Kristensen.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for NDI Ejendomme Sønderborg ApS for 2015/16 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 2015/16 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

# Regnskabspraksis

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i takt med udlejningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, 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.

# Regnskabspraksis

## 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:

Produktionsbygninger	25 år
----------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

#### Udbytte

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



# Regnskabspraksis

## 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

## 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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