

NORDIC CENTER EJENDOMME ApS

Torvet 6, st th
6600 Vejen

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

16/01/2017

John Robert Ravn
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NORDIC CENTER EJENDOMME ApS
Torvet 6, st th
6600 Vejen

Telefonnummer: 76964220

CVR-nr: 35805532
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Nordic Center Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 16/01/2017

Direktion

John Robert Ravn

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Nordic Center Ejendomme ApS er stiftet den 13. marts 2014 med henblik på erhvervelse af fast ejendom. Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i forbindelse med dets stiftelse erhvervet en fast ejendom til 6 mio. kr. og har ved en kapitaludvidelse med virkning fra 01.01.2015 fået tilført ejendomme for 44,9 mio. kr.

Der er realiseret en udlejningsprocent på 98%.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat før skat i 2017 lidt over niveauet for 2016.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statustidspunktet, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indberetning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udledning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg og fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, den kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skal indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skal indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i

udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 4-25 år

Driftsmateriel og inventar 3-5 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, omfatter afholdt omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		7.022.418	6.860.654
Eksterne omkostninger		-420.515	-640.370
Bruttoresultat		6.601.903	6.220.284
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.215.815	-2.212.920
Resultat af ordinær primær drift		4.386.088	4.007.364
Øvrige finansielle omkostninger	1	-612.786	-747.313
Ordinært resultat før skat		3.773.302	3.260.051
Skat af årets resultat	2	-830.181	-133.025
Årets resultat		2.943.121	3.127.026
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	4.000.000
Overført resultat		-56.879	-872.974
I alt		2.943.121	3.127.026

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		46.496.721	48.712.536
Materielle anlægsaktiver i alt	3	46.496.721	48.712.536
Anlægsaktiver i alt		46.496.721	48.712.536
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.402	77.500
Tilgodehavende skat		0	316.782
Andre tilgodehavender		362	0
Tilgodehavender i alt		1.764	394.282
Likvide beholdninger		0	17.679
Omsætningsaktiver i alt		1.764	411.961
Aktiver i alt		46.498.485	49.124.497

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.670.288	3.727.167
Forslag til udbytte		3.000.000	4.000.000
Egenkapital i alt		7.670.288	8.727.167
Hensættelse til udskudt skat		6.556.035	6.902.268
Hensatte forpligtelser i alt	5	6.556.035	6.902.268
Gæld til realkreditinstitutter		21.963.413	23.849.224
Deposita		3.214.430	3.096.930
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	25.177.843	26.946.154
Gæld til realkreditinstitutter		1.835.110	1.801.617
Gæld til banker		343.224	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.887.707	4.317.601
Skyldig selskabsskat		156.418	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		871.860	429.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.094.319	6.548.908
Gældsforpligtelser i alt		32.272.162	33.495.062
Passiver i alt		46.498.485	49.124.497

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	3.727.167	4.000.000	8.727.167
Betalt udbytte			-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat		-56.879	3.000.000	2.943.121
Egenkapital, ultimo	1.000.000	3.670.288	3.000.000	7.670.288

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	101.777	85.527
Øvrige finansielle omkostninger	511.009	661.786
	<u>612.786</u>	<u>747.313</u>

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	1.176.414	1.063.212
Ændring af udskudt skat	-346.233	-296.401
Regulering udskudt skat grundet ændret skattesats	0	-633.786
	<u>830.181</u>	<u>133.025</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 01.01.2016	<u>63.050.384</u>
Tilførsel af aktiver	0
Tilgang	0
Kostpris ultimo	<u>63.050.384</u>
Akkumulerede afskrivninger 01.01.2015	14.337.848
Tilførsel af aktiver	0
Årets afskrivning	2.215.815
Afskrivninger 31.12.2015	<u>14.337.848</u>
Regnskabsmæssig 31.12.2015	<u>46.496.721</u>

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 10.000 anparter á 100 kr. Anpartnerne ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 13.03.2014.	200.000
Tilgang 01.01.2015, PL Domicil AS	800.000
Aktie-/anpartskapital ultimo	1.000.000

5. Hensatte forpligtelser i alt

	2016	2015
	kr.	kr.
Udsbudtatskat 01.01.2016	6.902.268	13.508
Tilgang ved tilførsel af aktiver	0	7.818.947
Årets resultatførte bevægelser	-346.233	-930.187
	6.556.035	6.902.268

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016	2015
	kr.	kr.
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.835.110	1.801.617
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	21.963.443	23.849.224
	23.798.523	25.650.841

Af gæld til realkreditinstitutter forfalder 14.329 t.kr. efter 5 år eller senere.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordic Center A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfte derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomsskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter stor kr. 23.798.523 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på 40.977.609 kr.

Gæld til tilknyttede virksomheder stor 3.887.707 kr. er sikret ved pant i ejerantebreve på i alt 10.300.000 kr. i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på 46.496.721 kr.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

PL Domicil A/S, Torvet 6 st.th., 6600 Vejen

Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Nordic Center A/S, Torvet 6 st. th., 6600 Vejen.