

**Nordan Ejendomme
Danmark ApS**
Lindvedvej 73
5260 Odense S
CVR-nr. 16653500

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent

Navn: Peter Juul

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordan Ejendomme Danmark ApS
Lindvedvej 73
5260 Odense S

CVR-nr.: 16653500

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Søren Hager
Arne Olsen
Peter Juul

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Nordan Ejendomme Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.05.2017

Direktion

Søren Hager

Arne Olsen

Peter Juul

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordan Ejendomme Danmark ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordan Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 24.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Poul Skovgaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejerskab af kapitalandele samt konsulentvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende henset til årets aktiviteter.

Selskabet har i årets løb afhændet sin kapitalandel i Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS. Som led i handlen har selskabet ret til købesumsregulering ved efterfølgende salg af anparterne. Selskabet har efter statusdagen modtaget yderligere ca. 1,5 mio. kr. i salgssum for anparterne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som i øvrigt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		740.304	1.195.893
Personaleomkostninger	1	(1.091.369)	(1.094.605)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(18.795)</u>	<u>(290.716)</u>
Driftsresultat		(369.860)	(189.428)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		427.045	283.953
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.894.541
Andre finansielle indtægter	3	71.593	24.361
Andre finansielle omkostninger		<u>(87.444)</u>	<u>(147.719)</u>
Resultat før skat		41.334	2.865.708
Skat af årets resultat	4	<u>91.748</u>	<u>5.865</u>
Årets resultat		<u>133.082</u>	<u>2.871.573</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.800.000
Overført resultat		<u>(2.866.918)</u>	<u>1.071.573</u>
		<u>133.082</u>	<u>2.871.573</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	2.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	181.432
Materielle anlægsaktiver	5	0	2.981.432
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.174.833	3.254.833
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		520.000	520.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		50.001	100.001
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.448.138	1.100.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.365.019	1.379.564
Andre tilgodehavender		0	15.780
Finansielle anlægsaktiver	6	6.557.991	6.370.178
Anlægsaktiver		6.557.991	9.351.610
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		175.000	127.549
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		616.802	1.546.802
Udskudt skat		8.271	0
Andre tilgodehavender		500.000	57.468
Tilgodehavende selskabsskat		17.684	0
Periodeafgrænsningsposter		7.220	5.789
Tilgodehavender		1.324.977	1.737.608
Likvide beholdninger		45.045	2.082.661
Omsætningsaktiver		1.370.022	3.820.269
Aktiver		7.928.013	13.171.879

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		109.964	2.976.882
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.800.000
Egenkapital		3.309.964	4.976.882
Udskudt skat		0	120.638
Hensatte forpligtelser		0	120.638
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.000.129
Bankgæld		0	71.208
Langfristede gældsforpligtelser		0	2.071.337
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	206.061
Bankgæld		223.548	1.015.185
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.931.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		586.088	796.709
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.622.837	686.138
Skyldig selskabsskat		0	198.224
Anden gæld		2.185.576	1.169.505
Kortfristede gældsforpligtelser		4.618.049	6.003.022
Gældsforpligtelser		4.618.049	8.074.359
Passiver		7.928.013	13.171.879
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.976.882	1.800.000	4.976.882
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.800.000)	(1.800.000)
Årets resultat	0	(2.866.918)	3.000.000	133.082
Egenkapital ultimo	200.000	109.964	3.000.000	3.309.964

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.071.062	1.062.654
Pensioner	0	17.054
Andre omkostninger til social sikring	18.923	13.839
Andre personaleomkostninger	1.384	1.058
	1.091.369	1.094.605
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	3
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	290.716
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	18.795	0
	18.795	290.716
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.000	20.000
Renteindtægter i øvrigt	51.593	4.361
	71.593	24.361
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	76.316	0
Ændring af udskudt skat	(157.864)	(69.328)
Regulering vedrørende tidligere år	0	71.547
Effekt af ændrede skattesatser	(10.200)	(8.084)
	(91.748)	(5.865)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.		
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	3.750.000	453.580		
Afgange	<u>(3.750.000)</u>	<u>(453.580)</u>		
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(950.000)	(272.148)		
Tilbageførsel ved afgange	<u>950.000</u>	<u>272.148</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>		
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	3.254.833	520.000	100.001	1.100.000
Tilgange	0	20.000	0	348.138
Afgange	<u>(80.000)</u>	<u>(20.000)</u>	<u>(50.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.174.833</u>	<u>520.000</u>	<u>50.001</u>	<u>1.448.138</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.174.833</u>	<u>520.000</u>	<u>50.001</u>	<u>1.448.138</u>

Noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.379.564	15.780
Tilgange	0	0
Afgange	(14.545)	(15.780)
Kostpris ultimo	1.365.019	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.365.019	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Padborg Ejendomme ApS	Risskov	ApS	60,0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Obstruphøjen ApS	Odense	ApS	50,0
Projektselskabet Saralyst ApS	Odense	ApS	49,0

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har tidligere år været administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.