

**Nordfyns  
Ejendomsselskab A/S**  
Åløkke Allé 5  
5000 Odense C  
CVR-nr. 25694449

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2018

**Dirigent**

---

Navn: Poul Henrik Schou

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Nordfyns Ejendomsselskab A/S  
Åløkke Allé 5  
5000 Odense C

CVR-nr.: 25694449

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen, formand  
Frank Skovsager Nielsen  
Ole Maare  
Poul Henrik Schou

### Direktion

Ole Maare

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Nordfyns Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18.06.2018

### Direktion

Ole Maare

### Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen  
formand

Frank Skovsager Nielsen

Ole Maare

Poul Henrik Schou

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Nordfyns Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordfyns Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 18.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme til beboelsesformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 591 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende. Der forventes et tilsvarende resultat for næste år.

Selskabet har pr. 01.01.2017 foretaget en skattefri fusion efter sammenlægningsmetoden med det tidligere holdingselskab "Nordfyns ejendomsselskab A/S". Som følge heraf er der foretaget tilretning af sammenligningstal, der henvises til beskrivelse for anvendt regnskabspraksis for yderligere.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.850.989</b>	<b>1.767</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(114.845)	(814)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.736.144</b>	<b>953</b>
Andre finansielle indtægter		0	235
Andre finansielle omkostninger		(972.296)	(1.027)
<b>Resultat før skat</b>		<b>763.848</b>	<b>161</b>
Skat af årets resultat		(172.447)	167
<b>Årets resultat</b>		<b>591.401</b>	<b>328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		591.401	328
		<b>591.401</b>	<b>328</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		48.783.360	48.899
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>48.783.360</b>	<b>48.899</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>48.783.360</b>	 <b>48.899</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		227.842	123
Andre tilgodehavender		111.232	11
<b>Tilgodehavender</b>		<b>339.074</b>	<b>134</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>339.074</b>	 <b>134</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>49.122.434</b>	 <b>49.033</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>5.230.396</u>	<u>4.639</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.730.396</u></b>	<b><u>5.139</u></b>
Udskudt skat		<u>2.169.891</u>	<u>1.997</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.169.891</u></b>	<b><u>1.997</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>32.293.269</u>	<u>32.945</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>32.293.269</u></b>	<b><u>32.945</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	658.964	352
Bankgæld		6.567.920	7.051
Deposita		919.337	1.141
Anden gæld		<u>782.657</u>	<u>408</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.928.878</u></b>	<b><u>8.952</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>41.222.147</u></b>	<b><u>41.897</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>49.122.434</u></b>	<b><u>49.033</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	4.638.995	5.138.995
Årets resultat	0	591.401	591.401
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>5.230.396</b>	<b>5.730.396</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>41.993.551</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>41.993.551</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	6.904.654
Årets dagsværdireguleringer	<u>(114.845)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>6.789.809</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>48.783.360</u></b>

Målingen af ejendomme til dagsværdi foretages efter en afkastbaseret model for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget (næste års budgetterede lejeindtægter med fradrag af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger) for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Selskabets ejendomme har hovedsageligt beliggenhed centralt i Nyborg og i Odense.

Investerings ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25% mod 5,25% sidste år.

Følsomheden ved ændringer i afkastsatser kan illustreres på følgende vis:

<b>Afkast %</b>	<b>Ejendoms- værdi t.kr.</b>	<b>Egen- kapital t.kr.</b>
4,50	56.914	12.072
5,00	51.223	7.633
<b>5,25</b>	<b>48.783</b>	<b>5.730</b>
5,50	46.565	4.001
6,00	42.685	974

## Noter

Følsomheden ved ændringer af vedligeholdelsesprocenten (i procent af årlig husleje) kan illustreres på følgende vis:

<u>Vedl. %</u>	<u>Ejendoms- værdi t.kr.</u>	<u>Egen- kapital t.kr.</u>
5,50	50.169	6.811
6,50	49.476	6.271
<b>7,50</b>	<b>48.783</b>	<b>5.730</b>
8,50	48.090	5.190
9,50	47.398	4.649

Faktiske vedligeholdelsesomkostninger har historisk set været højere end 7,5%, men det er ledelsens opfattelse, at vedligeholdelse på 7,5% er et fornuftigt niveau over tid.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	658.964	352	32.293.269	26.413.494
	<b>658.964</b>	<b>352</b>	<b>32.293.269</b>	<b>26.413.494</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene hvis regnskabsmæssige værdi udgør 48.783 t.kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.700 t.kr. i 3 ejendomme.

## 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.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabet har pr. 01.01.2017 foretaget en skattefrifusion efter sammenlægningsmetoden med det tidligere holdingselskab "Nordfyns ejendomsselskab A/S". Som følge heraf er der foretaget tilretning af sammenligningstal.

Yderligere er der foretaget korrektion vedr. klassifikation af enkelte forbrugsafgifter, idet enkelte af disse fejlagtigt var klassificeret som tilgodehavende fra salg sidste år. Beløbet udgjorde 110 t.kr. for 2016, og er nu flyttet til anden gæld.

### 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster, renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 sambeskattet med selskabets moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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