



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NORDENTOFT EJENDOMME AALB. APS**

**MAX HENIUS VEJ 30, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juni 2018

---

Paul Nordentoft

**CVR-NR. 28 86 02 26**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |             |
| Selskabsoplysninger.....   | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....   | 4           |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5           |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |             |
| Ledelsesberetning.....   | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |             |
| Resultatopgørelse.....   | 7           |
| Balance.....   | 8           |
| Noter.....   | 9-10        |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 11-12       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Nordentoft Ejendomme Aalb. ApS<br>Max Henius Vej 30<br>9000 Aalborg  |
|                      | CVR-nr.: 28 86 02 26<br>Stiftet: 28. juni 2005<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Paul Nordentoft  |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Torvet 10<br>9700 Brønderslev                                  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jutlander Bank<br>Hobrovej 448B<br>9200 Aalborg SV   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nordentoft Ejendomme Aalb. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. juni 2018

Direktion:

---

Paul Nordentoft

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Nordentoft Ejendomme Aalb. ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordentoft Ejendomme Aalb. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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.

Brønderslev, den 7. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18468

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter udelukkende boligejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen samt noterne, henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.      |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>460.334</b> | <b>388.162</b>   |
| Værdireguleringer.....                 |      | 0              | 1.273.280        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>460.334</b> | <b>1.661.442</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1    | -113.557       | -101.781         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>346.777</b> | <b>1.559.661</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -71.875        | -338.726         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>274.902</b> | <b>1.220.935</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                  |
| Udbytte.....                           |      | 105.800        | 0                |
| Overført resultat.....                 |      | 169.102        | 1.220.935        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>274.902</b> | <b>1.220.935</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |          | 8.800.000        | 8.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>8.800.000</b> | <b>8.800.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>8.800.000</b> | <b>8.800.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 11.319           | 14.319           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>11.319</b>    | <b>14.319</b>    |
| Likvider.....                                 |          | 457.951          | 0                |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>469.270</b>   | <b>14.319</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>9.269.270</b> | <b>8.814.319</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                           |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                        |          | 1.690.228        | 1.521.126        |
| Forslag til udbytte.....                      |          | 105.800          | 0                |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>4</b> | <b>1.921.028</b> | <b>1.646.126</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 382.972          | 340.929          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>382.972</b>   | <b>340.929</b>   |
| DLR kredit.....                               |          | 0                | 6.230.654        |
| DLR kredit.....                               |          | 6.320.852        | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>6.320.852</b> | <b>6.230.654</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....      | 5        | 0                | 77.894           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 0                | 22.985           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 35.000           | 40.000           |
| Selskabsskat.....                             |          | 29.832           | 0                |
| Anden gæld.....                               |          | 579.586          | 455.731          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>644.418</b>   | <b>596.610</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>6.965.270</b> | <b>6.827.264</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>9.269.270</b> | <b>8.814.319</b> |
| Eventualposter mv.                            | 6        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 8        |                  |                  |



## NOTER

|   | 2017<br>kr.            | 2016<br>kr.              | Note                   |                        |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>   |                        |                          |                        |                        |
| Renteomkostninger anpartshaver.....   | 17.105                 | 14.367                   | 1                      |                        |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....  | 96.452                 | 87.414                   |                        |                        |
|   | <b>113.557</b>         | <b>101.781</b>           |                        |                        |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                        |                          |                        |                        |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 29.832                 | 0                        | 2                      |                        |
| Regulering af udskudt skat.....   | 42.043                 | 338.726                  |                        |                        |
|   | <b>71.875</b>          | <b>338.726</b>           |                        |                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                        |                          |                        |                        |
|   |                        | Grunde og bygninger      | 3                      |                        |
| Kostpris 1. januar 2017.....  |                        | 7.176.720                |                        |                        |
| Kostpris 31. december 2017.....   |                        | 7.176.720                |                        |                        |
| Opskrivninger 1. januar 2017.....   |                        | 1.623.280                |                        |                        |
| Opskrivninger 31. december 2017.....  |                        | 1.623.280                |                        |                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>   |                        | <b>8.800.000</b>         |                        |                        |
| Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet ligger mellem 4,5 % og 5,5 %. |                        |                          |                        |                        |
| Værdien på den ene ejendom svarer til en forrentning på 5,1 %, og værdien på den anden ejendom svarer til en forrentning på 5,2 %.  |                        |                          |                        |                        |
| <b>Egenkapital</b>  |                        |                          |                        |                        |
|   | Anpartskapital         | Overført<br>overskud     | Forslag til<br>udbytte | I alt                  |
| Egenkapital 1. januar 2017.....   | 125.000                | 1.521.126                | 0                      | 1.646.126              |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |                        | 169.102                  | 105.800                | 274.902                |
| <b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>   | <b>125.000</b>         | <b>1.690.228</b>         | <b>105.800</b>         | <b>1.921.028</b>       |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                        |                          |                        |                        |
|   | 1/1 2017<br>gæld i alt | 31/12 2017<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år     | Restgæld<br>efter 5 år |
| DLR kredit.....   | 6.308.548              | 0                        | 0                      | 0                      |
| DLR kredit.....   | 0                      | 6.320.852                | 0                      | 5.809.737              |
|   | <b>6.308.548</b>       | <b>6.320.852</b>         | <b>0</b>               | <b>5.809.737</b>       |

**NOTER**

|  | <b>Note</b> |
|--|-------------|
| <b>Eventualposter mv.</b><br>Ingen.  | <b>6</b>    |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b><br>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.321 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2017 har en værdi på 8.800 tkr.<br><br>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve 935 tkr. i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2017 har en værdi på 8.800 tkr. | <b>7</b>    |
| <b>Medarbejderforhold</b><br>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2016: 1)   | <b>8</b>    |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordentoft Ejendomme Aalb. ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.