



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 AALBORG APS**

**MAX HENIUS VEJ 30, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2021

---

Paul Nordentoft

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordentoft Ejendomme Aalborg 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2. juli 2021

Direktion:

---

Paul Nordentoft

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 2. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Aunbøl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8845

## 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>259.162</b>	<b>386.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		789.569	6.343
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.048.731</b>	<b>392.400</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	2.425	11.836
Andre finansielle omkostninger.....	2	-100.132	-68.915
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>951.024</b>	<b>335.321</b>
Skat af årets resultat.....	3	-209.025	-69.684
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>741.999</b>	<b>265.637</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte.....		113.000	110.600
Overført resultat.....		628.999	155.037
<b>I ALT</b> .....		<b>741.999</b>	<b>265.637</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		9.923.833	9.134.264
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.923.833</b>	<b>9.134.264</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.923.833</b>	<b>9.134.264</b>
Andre tilgodehavender.....		9.082	4.234
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.082</b>	<b>4.234</b>
Likvider.....		109.960	160
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>119.042</b>	<b>4.394</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.042.875</b>	<b>9.138.658</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.485.742	1.856.743
Forslag til udbytte.....		113.000	110.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.723.742</b>	<b>2.092.343</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		563.748	384.379
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>563.748</b>	<b>384.379</b>
DLR kredit.....		6.344.894	6.320.852
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.344.894</b>	<b>6.320.852</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.044	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	17.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	35.000
Selskabsskat.....		21.656	51.596
Anden gæld.....		300.791	236.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>410.491</b>	<b>341.084</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.755.385</b>	<b>6.661.936</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.042.875</b>	<b>9.138.658</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	1.856.743	110.600	2.092.343
Forslag til resultatdisponering.....		628.999	113.000	741.999
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-110.600	-110.600
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.485.742</b>	<b>113.000</b>	<b>2.723.742</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.425	11.836		
	<b>2.425</b>	<b>11.836</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	100.132	68.915		
	<b>100.132</b>	<b>68.915</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.656	66.396		
Regulering af udskudt skat.....	179.369	3.288		
	<b>209.025</b>	<b>69.684</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....		7.504.641		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>7.504.641</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		1.629.623		
Årets værdireguleringer.....		789.569		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>2.419.192</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>9.923.833</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Investerings- ejendomme		
Dagsværdi 31. december 2020.....		9.923.833		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		789.569		
Til brug for værdiansættelse af ejendomme er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet ligger på 4,5 %.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
DLR kredit.....	6.397.938	53.044	6.183.582	6.320.852
	<b>6.397.938</b>	<b>53.044</b>	<b>6.183.582</b>	<b>6.320.852</b>

## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Ingen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.398 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2020 har en værdi på 9.924 tkr.			
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve 935 tkr. i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2020 har en værdi på 9.924 tkr.			
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS for 2020 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatter.

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.