



## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

---

### Nordi Ejendomsselskab ApS

Hersegade 3A, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 32 14 23 03

Årsrapport for 2022  
(14. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/6 2023

---

Dirigent



## Indhold

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-16



## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nordi Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29. juni 2023

Direktion:

---

Michael Willaume Andersen



## Til kapitalejerne i Nordi Ejendomsselskab ApS

### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordi Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

### **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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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. Fremtidig begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

---fortsættes---



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat:**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, 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 blandt andet 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.

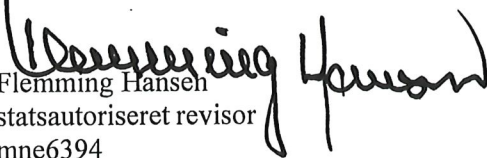
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 29. juni 2023

### **REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

  
Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne6394



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nordi Ejendomsselskab ApS Hersegade 3A 4000 Roskilde
	Telefon 46 32 18 18
	CVR.-nr.: 32 14 23 03
	Stiftet: 29. april 2009
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Willaume Andersen
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ahlgade 15 - 17 4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er at eje og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat efter skat udgør t.kr. -92. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2023.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabspraksis:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### Resultatopgørelsen:

#### **Bruttofortjeneste**

Indtægter måles til dagsværdi og omfatter nettoindtægt ved handel med ejendomme samt nettoresultat ved udlejning af boliger. Indtægter indregnes når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, og når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

I bruttofortjeneste er endvidere indregnet andre eksterne omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskat afsættes med 22% af årets skattepligtige resultat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med søsterselskaberne Øernes Ejendomme ApS, Nordi Real Estate ApS og DFC Ejendomme ApS, moderselskab Nordi ApS, Sofiebjerg ApS og administrationselskab Nordi Holding ApS. Der anvendes fuld fordeling af selskabsskat, selskaberne imellem.

## **Balancen:**

### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, på grundlag af indhentet vurdering, som restejlerligheder samt de for områderne offentligt tilgængelige m<sup>2</sup>-priser ved salg.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettosalgspriser 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 end brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **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.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Resultatopgørelse for året 2022

	Note	2022 kr.	2021 i 1.000 kr.
<b><u>Bruttofortjeneste</u></b>		<u>8.063</u>	<u>106</u>
Andre finansielle indtægter	1	10.299	20
Øvrige finansielle omkostninger	2	<u>110.077</u>	<u>184</u>
<b><u>Ordinært resultat før skat</u></b>		<u>-91.715</u>	<u>-58</u>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>-62</u>
<b><u>Årets resultat</u></b>		<u><u>-91.715</u></u>	<u><u>4</u></u>
 <b><u>Resultatdisponering</u></b>			
Overført resultat		<u><u>-91.715</u></u>	<u><u>4</u></u>



## Balance pr. 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 i 1.000 kr.
Grunde og bygninger	4	2.050.000	2.050
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b>		<u>2.050.000</u>	<u>2.050</u>
Udskudt skatteaktiv		270.500	270
Tilgodehavende selskabsskat		0	63
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		981.370	935
Andre tilgodehavender		690.114	726
<b><u>Tilgodehavender</u></b>		<u>1.941.984</u>	<u>1.994</u>
<b><u>Likvide beholdninger</u></b>		<u>3.901</u>	<u>3</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b>		<u>1.945.885</u>	<u>1.997</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b>		<u><u>3.995.885</u></u>	<u><u>4.047</u></u>



## Balance pr. 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 i 1.000 kr.
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-4.845.876	-4.754
<b><u>Egenkapital i alt</u></b>		<b><u>-4.720.876</u></b>	<b><u>-4.629</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.004.312	1.136
<b><u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b>		<b><u>1.004.312</u></b>	<b><u>1.136</u></b>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	5	131.800	132
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.604	63
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.473.695	7.276
Anden gæld		43.350	69
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b>		<b><u>7.712.449</u></b>	<b><u>7.540</u></b>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b>		<b><u>8.716.761</u></b>	<b><u>8.676</u></b>
<b><u>Passiver i alt</u></b>		<b><u>3.995.885</u></b>	<b><u>4.047</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Kapitalforhold	8		



## Egenkapitalopgørelse

Selskabets selskabskapital er fordelt i kapitalandele a' kr. 1.000 eller multipla heraf.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	125.000	-4.754.161	-4.629.161
Overført af årets resultat		-91.715	-91.715
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u>125.000</u>	<u>-4.845.876</u>	<u>-4.720.876</u>

## Noter til årsregnskabet for 2022

	2022	2021 i 1.000 kr.
<b><u>Note 1. Andre finansielle indtægter:</u></b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	9.717	18
Øvrige finansielle indtægter	582	2
	<u>10.299</u>	<u>20</u>
<b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger:</u></b>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	73.997	142
Øvrige finansielle omkostninger	36.080	42
	<u>110.077</u>	<u>184</u>
<b><u>Note 3. Skat af årets resultat:</u></b>		
Skat af årets resultat	0	-62
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>-62</u>

### **Note 4. Materielle anlægsaktiver:**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendom:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Dagsværdien pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.050.

Opgørelse af dagsværdi/salgsværdi er vurderet dels på markedspriser i området og dels ved en forventet udlejningsprocent på 100 og et gennemsnitlig afkastkrav på 4,95%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central placering i Randers og Korsør.

### **Note 5. Gældsforpligtelser:**

	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.136.112</u>	<u>1.136.112</u>	<u>131.800</u>	<u>608.900</u>

## Noter til årsregnskabet for 2022 - fortsat

### **Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 1.136.112, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 2.050.000.

### **Note 7. Eventualforpligtelser:**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har afgivet indeståelse for de øvrige virksomheders mellemværende indenfor koncernen.

### **Note 8. Kapitalforhold:**

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at selskabet vil kunne fortsætte den nuværende aktivitet og drift det kommende år.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Michael Willaume Andersen

Direktør

Serienummer: 9102260b-33f8-4cb0-8669-dcd84695c2b1

IP: 93.241.xxx.xxx

2023-07-06 13:37:37 UTC



## Michael Willaume Andersen

Dirigent

Serienummer: 9102260b-33f8-4cb0-8669-dcd84695c2b1

IP: 93.241.xxx.xxx

2023-07-06 13:40:42 UTC



Dokumentnummer: 9102260b-33f8-4cb0-8669-dcd84695c2b1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>