



DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: info@dm-revision.dk

Web: www.dm-revision.dk

ÅRSRAPPORT 2017

Nordiske Ejendomme ApS

Kildehjørnet 4
4684 Holmegaard

CVR nr. 32473792

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den

Dirigent

Leif Viktor Hansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Nordiske Ejendomme ApS
Kildehjørnet 4
4684 Holmegaard

Telefon: 5159 6813
Email: nordiske.ejendomme@hotmail.com

CVR-nr.: 32473792
Stiftelsesdato: 28. september 2009
Hjemsted: Næstved Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Leif Viktor Hansen (formand)
Kenneth MacFarlane MacAlpine

Direktion

Leif Viktor Hansen (Adm. direktør)
Kenneth MacFarlane MacAlpine

Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision
Ulstrupvej 10
4682 Tureby

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den ,
på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Nordiske Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den

Direktion:

Leif Viktor Hansen (Adm. direktør)

Kenneth MacFarlane MacAlpine

Bestyrelse:

Leif Viktor Hansen
(formand)

Kenneth MacFarlane
MacAlpine

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nordiske Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordiske Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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 Deres 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, De 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.

Tureby, den

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth
Registreret revisor
mne15510

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at købe, administrere samt udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 998.219.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordiske Ejendomme ApS 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i regnskabet for:

Macalpine Holding ApS, Kildehjørnet 4, 4684 Holmegaard, cvr-nr. 32 29 88 77.

Victor Hansen Holding ApS, Muldhøjvej 6, 4000 Roskilde, cvr-nr. 32 44 40 59.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 for delkoncerner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved ejendomsinvesteringer samt tillæg under aconto-skatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører tilknyttede virksomheder samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter skyldige deposita.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste/-tab	1.710.319	1.794.369
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-10.334	-1.071
Andre finansielle indtægter	1.739	4.976
Andre finansielle omkostninger	-703.505	-630.198
Ordinært resultat før skat	998.219	1.168.076
Skat af årets resultat	-223.476	-258.244
ÅRETS RESULTAT	774.743	909.832
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte	200.000	0
Overført resultat	574.743	909.832
Disponeret i alt	774.743	909.832

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>28.440.001</u>	<u>27.170.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.440.001</u>	<u>27.170.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>98.171</u>	<u>108.505</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>98.171</u>	<u>108.505</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.538.172</u>	<u>27.278.505</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>23.542</u>	<u>44.154</u>
Andre tilgodehavender	<u>5.375</u>	<u>4.875</u>
Tilgodehavender i alt	<u>28.917</u>	<u>49.029</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>250.642</u>	<u>1.089.335</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>250.642</u>	<u>1.089.335</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>279.559</u>	<u>1.138.364</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>28.817.731</u></u>	<u><u>28.416.869</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
PASSIVER		
1. Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.433.986	4.433.986
Overført resultat	1.626.291	1.051.547
Egenkapital i alt	<u>6.185.277</u>	<u>5.610.533</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	1.250.612	1.250.612
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.250.612</u>	<u>1.250.612</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	4.315.000	4.315.000
Gæld til realkreditinstitutter	14.909.197	15.097.911
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.224.197</u>	<u>19.412.911</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	187.000	185.357
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.050	24.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.180	10.627
Gæld til tilknyttede virksomheder	90.403	102.403
Anden gæld	294.144	289.530
Periodeafgrænsningsposter	1.542.868	1.530.721
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.157.645</u>	<u>2.142.813</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>21.381.842</u>	<u>21.555.724</u>
 PASSIVER I ALT	<u>28.817.731</u>	<u>28.416.869</u>

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste fem år.

Der er i året udbetalt ekstraordinært udbytte på tkr. 200 til moderselskaber.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 14.100.

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 15.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 28.400.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.

Penneo

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

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

Leif Viktor Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-460013044122

IP: 93.163.176.14

2018-04-24 14:33:16Z

NEM ID 

Leif Viktor Hansen

Adm. direktør

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-460013044122

IP: 93.163.176.14

2018-04-24 14:33:16Z

NEM ID 

Kenneth MacFarlane MacAlpine

Bestyrelsesmedlem 1

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9802-2002-2-517102467676

IP: 86.52.241.190

2018-04-24 16:58:00Z

NEM ID 

Kenneth MacFarlane MacAlpine

Direktør 1

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9802-2002-2-517102467676

IP: 86.52.241.190

2018-04-24 16:58:00Z

NEM ID 

Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 93.166.27.110

2018-04-24 17:10:54Z

NEM ID 

Leif Viktor Hansen

Dirigent

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-460013044122

IP: 93.163.176.14

2018-04-24 18:14:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B3UYM-LKSD2-6KWTH-ANIGO-88010-UMQ2G

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 tidsstempelt 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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