



## **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](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# **ÅRSRAPPORT 2018**

## **Nordiske Ejendomme ApS**

Kildehjørnet 4  
4684 Holmegaard

CVR nr. 32473792

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 19. marts 2019

### **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 19. marts 2019.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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 19. marts 2019

## 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 2018 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 19. marts 2019

## 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. 1.375.741.

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 2018 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

## 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivninger på eventuel goodwill.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 provenuet 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	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab	1.992.769	1.710.319
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-10.334
Andre finansielle indtægter	4.730	1.739
Andre finansielle omkostninger	-621.758	-703.505
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>1.375.741</u></b>	<b><u>998.219</u></b>
Skat af årets resultat	-316.734	-223.476
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>1.059.007</u></u></b>	<b><u><u>774.743</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte	200.000	200.000
Overført resultat	859.007	574.743
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u><u>1.059.007</u></u></b>	<b><u><u>774.743</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	29.090.000	28.440.001
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.090.000</b>	<b>28.440.001</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98.171	98.171
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>98.171</b>	<b>98.171</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.188.171</b>	<b>28.538.172</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.461	23.542
Andre tilgodehavender	904.875	5.375
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>942.336</b>	<b>28.917</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	275.989	250.642
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>275.989</b>	<b>250.642</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.218.325</b>	<b>279.559</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>30.406.496</b>	<b>28.817.731</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>1. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.433.986	4.433.986
Overført resultat	2.285.298	1.626.291
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.844.284</u></b>	<b><u>6.185.277</u></b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.250.612	1.250.612
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.250.612</u></b>	<b><u>1.250.612</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	3.777.500	4.315.000
Gæld til realkreditinstitutter	16.093.262	14.909.197
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.870.762</u></b>	<b><u>19.224.197</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	243.000	187.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.791	36.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.807	7.180
Gæld til tilknyttede virksomheder	90.403	90.403
Anden gæld	306.909	294.144
Periodeafgrænsningsposter	1.713.928	1.542.868
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.440.838</u></b>	<b><u>2.157.645</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>22.311.600</u></b>	 <b><u>21.381.842</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u>30.406.496</u></b>	 <b><u>28.817.731</u></b>

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. 13.700.

## 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. 16.300, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 29.100.

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.”

## Kenneth MacFarlane MacAlpine

### Bestyrelsesmedlem 1

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9802-2002-2-517102467676

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-03-19 12:18:52Z

NEM ID 

## Kenneth MacFarlane MacAlpine

### Direktør 2

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9802-2002-2-517102467676

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-03-19 12:18:52Z

NEM ID 

## Leif Viktor Hansen

### Bestyrelsesmedlem 1

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-460013044122

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-03-19 13:47:13Z

NEM ID 

## Leif Viktor Hansen

### Adm. direktør

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-460013044122

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-03-19 13:47:13Z

NEM ID 

## Merete Leth

### Registreret revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-03-19 13:52:26Z

NEM ID 

## Leif Viktor Hansen

### Dirigent

På vegne af: Nordiske Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-460013044122

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-03-20 08:27:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SYZWWQ-2GXEM-G3E02-QYP60-DB031-WPECG

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>