



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

NORDIC EJENDOMME, DRONNINGLUND APS

STATIONSVEJ 18, 9330 DRONNINGLUND

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. marts 2019

Klaus Larsen

CVR-NR. 37 43 58 56

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS Stationsvej 18 9330 Dronninglund
	Telefon: +45 31 10 19 22 E-mail: nordicejendomme@outlook.dk
	CVR-nr.: 37 43 58 56 Stiftet: 4. februar 2016 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Klaus Larsen Jacob Madsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Nordic Ejendomme, Dronninglund 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 21. januar 2019

Direktion:

Klaus Larsen

Jacob Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 21. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Selskabet driver herudover juletræsplantage.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		337.988	252.939
Af- og nedskrivninger.....		-60.835	-36.891
DRIFTSRESULTAT		277.153	216.048
Andre finansielle indtægter.....	1	0	1.961
Andre finansielle omkostninger.....	2	-189.951	-111.137
RESULTAT FØR SKAT		87.202	106.872
Skat af årets resultat.....	3	-22.367	-23.491
ÅRETS RESULTAT		64.835	83.381
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		64.835	83.381
I ALT		64.835	83.381

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		5.977.897	2.857.253
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.977.897	2.857.253
ANLÆGSAKTIVER.....		5.977.897	2.857.253
Varer under fremstilling.....		164.801	158.800
Varebeholdninger.....		164.801	158.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.700	4.700
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		91.476	0
Andre tilgodehavender.....		38.432	0
Tilgodehavender.....		139.608	4.700
Likvide beholdninger.....		7.282	46.369
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		311.691	209.869
AKTIVER.....		6.289.588	3.067.122
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		208.284	143.449
EGENKAPITAL.....	5	258.284	193.449
Hensættelse til udskudt skat.....		11.106	1.852
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		11.106	1.852
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.321.786	1.341.270
Banklån.....		485.860	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.668.860	1.068.870
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.476.506	2.410.140
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	76.000	86.693
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.685	86.187
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		311.716	79.141
Selskabsskat.....		34.541	21.428
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	44.625
Anden gæld.....		70.750	138.925
Kortfristede gældsforpligtelser.....		543.692	461.681
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.020.198	2.871.821
PASSIVER.....		6.289.588	3.067.122
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Medarbejderforhold.....	9		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	0	1.961	
	0	1.961	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	4.095	553	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	185.856	110.584	
	189.951	111.137	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.113	21.428	
Regulering af udskudt skat.....	9.254	2.063	
	22.367	23.491	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2017.....		2.895.103	
Tilgang.....		3.181.479	
Kostpris 30. september 2018.....		6.076.582	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		37.850	
Årets afskrivninger		60.835	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....		98.685	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		5.977.897	
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	50.000	143.449	193.449
Forslag til årets resultatdisponering.....		64.835	64.835
Egenkapital 30. september 2018.....	50.000	208.284	258.284

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.356.786	35.000	1.180.000	1.390.189	48.919	
Banklån.....	485.860	0	0	0	0	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	3.709.860	41.000	3.500.000	1.106.644	37.774	
	5.552.506	76.000	4.680.000	2.496.833	86.693	
 Eventualposter mv.						 7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KJ Holding Nordic ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.452 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.017 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 4.196 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.559 tkr.						
 Medarbejderforhold						 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016/17: 2)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS for 2017/18 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	40-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 nettosalgpris 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse 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.