



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 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. februar 2018

Klaus Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS Stationsvej 18 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 37 43 58 56
	Stiftet: 4. februar 2016
	Hjemsted: Brønderslev
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 10. januar 2018

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 2016 - 30. september 2017 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 10. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		252.939	3.696
Af- og nedskrivninger.....		-36.891	-959
DRIFTSRESULTAT		216.048	2.737
Andre finansielle indtægter.....	1	1.961	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-111.137	-433
RESULTAT FØR SKAT		106.872	2.304
Skat af årets resultat.....	3	-23.491	-1.329
ÅRETS RESULTAT		83.381	975
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		83.381	975
I ALT		83.381	975

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.857.253	85.939
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.857.253	85.939
ANLÆGSAKTIVER.....		2.857.253	85.939
Varer under fremstilling.....		158.800	0
Varebeholdninger.....		158.800	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.700	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	50.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	211
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.033
Tilgodehavender.....		4.700	53.244
Likvide beholdninger.....		46.369	5.515
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		209.869	58.759
AKTIVER.....		3.067.122	144.698
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		143.449	975
EGENKAPITAL.....	5	193.449	50.975
Hensættelse til udskudt skat.....		1.852	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.852	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.341.270	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.068.870	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.410.140	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	86.693	0
Gæld til pengeinstitutter.....		4.682	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		86.187	7.183
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		79.141	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		21.428	1.540
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		44.625	42.500
Anden gæld.....		138.925	42.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		461.681	93.723
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.871.821	93.723
PASSIVER.....		3.067.122	144.698
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Medarbejderforhold.....	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	1.961	0	
	1.961	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	553	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	110.584	433	
	111.137	433	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	21.428	1.540	
Regulering af udskudt skat.....	2.063	-211	
	23.491	1.329	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2016.....		86.898	
Tilgang.....		2.808.205	
Kostpris 30. september 2017.....		2.895.103	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....		959	
Årets afskrivninger		36.891	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		37.850	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		2.857.253	
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	50.000	975	50.975
Tilskud fra moderselskab.....		59.093	59.093
Forslag til årets resultatdisponering.....		83.381	83.381
Egenkapital 30. september 2017.....	50.000	143.449	193.449

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	1.390.189	48.919	1.229.475	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	0	1.106.644	37.774	901.273	
	0	2.496.833	86.693	2.130.748	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
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 visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KJ Holding Nordic ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.488 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.958 tkr.					
Selskabsdeltagerne har stillet selvskyldnerkaution for selskabets mellemværende med pengeinstitut. Mellemværende pr. 30. september 2017 udgør 1.107 tkr.					
 Medarbejderforhold					 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 2)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS for 2016/17 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 %

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.