



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. januar 2020

---

Klaus Larsen

**CVR-NR. 37 43 58 56**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS Stationsvej 18 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 37 43 58 56 Stiftet: 4. februar 2016 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Klaus Larsen Jacob Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 15. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. januar 2020

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 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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>1.418.177</b>	<b>337.988</b>
Af- og nedskrivninger.....		-130.912	-60.835
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.287.265</b>	<b>277.153</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.561	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-322.761	-189.951
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>966.065</b>	<b>87.202</b>
Skat af årets resultat.....	4	-211.759	-22.367
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>754.306</b>	<b>64.835</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		754.306	64.835
<b>I ALT</b> .....		<b>754.306</b>	<b>64.835</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		6.162.561	5.977.897
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>6.162.561</b>	<b>5.977.897</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.162.561</b>	<b>5.977.897</b>
Varer under fremstilling.....		164.801	164.801
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>164.801</b>	<b>164.801</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	9.700
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		43.751	91.476
Andre tilgodehavender.....		0	38.432
Tilgodehavende selskabsskat.....		46.134	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>89.885</b>	<b>139.608</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>207.093</b>	<b>7.282</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>461.779</b>	<b>311.691</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.624.340</b>	<b>6.289.588</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		962.590	208.284
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.012.590</b>	<b>258.284</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		268.999	11.106
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>268.999</b>	<b>11.106</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.715.606	1.321.786
Banklån.....		0	485.860
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	3.668.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>4.715.606</b>	<b>5.476.506</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	130.561	76.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.000	50.685
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		339.771	311.716
Selskabsskat.....		13.113	34.541
Anden gæld.....		125.700	70.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>627.145</b>	<b>543.692</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.342.751</b>	<b>6.020.198</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.624.340</b>	<b>6.289.588</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		



## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Der er i regnskabsåret realiseret en avance på grunde og bygninger på 1.299 tkr. i forbindelse med en branderstønning. Beløbet indgår som en indtægt i bruttofortjenesten.			
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	kr.	kr.	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.561	0	
	<b>1.561</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.626	4.095	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	316.135	185.856	
	<b>322.761</b>	<b>189.951</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-46.134	13.113	
Regulering af udskudt skat.....	257.893	9.254	
	<b>211.759</b>	<b>22.367</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2018.....		6.076.582	
Tilgang.....		425.144	
Afgang.....		-113.999	
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>		<b>6.387.727</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....		103.185	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-4.431	
Årets afskrivninger .....		126.412	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....</b>		<b>225.166</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>6.162.561</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. oktober 2018.....	50.000	208.284	258.284
Forslag til resultatdisponering.....		754.306	754.306
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>962.590</b>	<b>1.012.590</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.846.167	130.561	4.246.305	1.356.786	35.000	
Banklån.....	0	0	0	485.860	0	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	3.709.860	41.000	
	<b>4.846.167</b>	<b>130.561</b>	<b>4.246.305</b>	<b>5.552.506</b>	<b>76.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
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.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.922 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 5.755 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 5.755 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordic Ejendomme, Dronninglund ApS for 2018/19 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige 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.