

# Nordisk Ejendom ApS

Baunehøjvej 2 A  
4050 Skibby

Årsrapport  
1. september 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2018**

---

**Torben Rasmussen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

Nordisk Ejendom ApS

Baunehøjvej 2 A

4050 Skibby

e-mailadresse: [torben.rasmussen@nordiskejendom.dk](mailto:torben.rasmussen@nordiskejendom.dk)

CVR-nr: 37945714

Regnskabsår: 01/09/2016 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Årsrapport for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. december 2017 for Nordisk Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven og årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter.

Endvidere kan det oplyses, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

## **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret, idet selskabet opfylder betingelserne for undladelse heraf.

Skibby, den 31/05/2018

## **Direktion**

Torben Rasmussen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Nordisk Ejendom ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Nordisk Ejendom ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2017 for Nordisk Ejendom ApS og resultatopgørelse for regnskabsåret 1. september 2016 til 31. december 2017 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med International standard om beslægtede opgaver ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab 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 opstilling af regnskabet, 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.

Bredviggård, 31/05/2018

Kirsten Larsen , mne4028  
Registeret revisor  
NET-Revision ApS, Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR: 29389918

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger er produktions-, lokale-, salgs-, auto- og administrationsomkostninger, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabet medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, kurstab og låneomkostninger på finansielle gældsforpligtelser, omkostninger ved finansiell leasing samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter det beløb, der forventes betalt for året tillige med regulering af udskudt skat. I resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen den del, der kan henføres til posteringer herpå.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid og scrapværdier.

	Brugstid
Materielle anlægsaktiver	50 år

Scrapværdi er den forventede slagspris, som her er sat til den offentlige vurdering.

Aktiver med en kostpris på under beløbsgrænsen for skattemæssige straksafskrivninger samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes over resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes som udgangspunkt til nominel værdi, idet der foretages individuel vurdering af debitorer. Nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

**Egenkapital**

Udbytte til udlodning indgår som en del af egenkapitalen.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Længerevarende, fastforrentede gældsforpligtelser indregnes til kapitalværdi. Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi. Kurstab og låneomkostninger udgiftsføres straks.

# Resultatopgørelse 1. sep. 2016 - 31. dec. 2017

	Note	2016/17 kr.
Nettoomsætning .....		285.100
Eksterne omkostninger .....		-116.604
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>168.496</b>
Personaleomkostninger .....	1	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-27.154
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>141.342</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-182.340
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-40.998</b>
Skat af årets resultat .....		-10.846
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-51.844</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-51.844
<b>I alt .....</b>		<b>-51.844</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		7.632.389
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.632.389</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.632.389</b>
Likvide beholdninger .....		37.112
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>37.112</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.669.501</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		-51.844
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.844</b>
Gæld til banker .....		3.442.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.442.600</b>
Gæld til banker .....		312.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		400
Skyldig selskabsskat .....		11.182
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		20.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		3.775.463
Deposita .....		109.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.228.745</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.671.345</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.669.501</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016/17	-
	kr.	kr.
Løn og gager	0	
	0	

Gennemsnitlig antal ansatte 0.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	3.754.600	312.000	2.195.000
	<b>3.754.600</b>	<b>312.000</b>	<b>2.195.000</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er køb og udleje af lejligheder.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, nom kr. 3.900.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 7.632.389.

Anden hæftelse til Ejerforeningen Havnegade 10A - 10C, Frederiksund nom. 160.000.