



## Nordan Udlejning ApS

GI Kolding Landevej 20  
7100 Vejle  
CVR-nr. 39891530

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.07.2023

---

**Søren Hager**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordan Udlejning ApS  
Gl Kolding Landevej 20  
7100 Vejle

CVR-nr.: 39891530  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Søren Hager, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Nordan Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 03.07.2023

**Direktion**

**Søren Hager**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Nordan Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordan Udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 03.07.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Poul Skovgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.300.055</b>	<b>1.064.088</b>
Andre finansielle indtægter		24.750	0
Andre finansielle omkostninger		(325.813)	(14.955)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>998.992</b>	<b>1.049.133</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.944.713	6.697.514
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.943.705</b>	<b>7.746.647</b>
Skat af årets resultat	1	(868.301)	(1.701.284)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.075.404</b>	<b>6.045.363</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		2.075.404	6.045.363
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.075.404</b>	<b>6.045.363</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		25.570.000	15.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>25.570.000</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.570.000</b>	<b>15.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.015	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	570.750
Andre tilgodehavender		346.747	123.956
<b>Tilgodehavender</b>		<b>394.762</b>	<b>694.706</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>220.727</b>	<b>145</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>615.489</b>	<b>694.851</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.185.489</b>	<b>15.694.851</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		8.098.863	6.023.459
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>9.148.863</b>	<b>6.073.459</b>
Udskudt skat		2.310.305	1.538.369
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.310.305</b>	<b>1.538.369</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.973.523	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.973.523</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	503.815	0
Bankgæld		764.731	2.740.064
Deposita		757.155	685.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.437.347	175.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.189.665	4.147.173
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.720	24.326
Skyldige sambeskatningsbidrag		96.365	162.915
Anden gæld		0	148.112
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.752.798</b>	<b>8.083.023</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.726.321</b>	<b>8.083.023</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.185.489</b>	<b>15.694.851</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	6.023.459	0	6.073.459
Årets resultat	0	2.075.404	1.000.000	3.075.404
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>8.098.863</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.148.863</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	96.365	162.915
Ændring af udskudt skat	771.936	1.538.369
	<b>868.301</b>	<b>1.701.284</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.302.486
Tilgange	7.625.287
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.927.773</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.697.514
Årets dagsværdireguleringer	2.944.713
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>9.642.227</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.570.000</b>

Selskabets investeringsejendom omfatter industriejendom beliggende i Padborg. Ejendommens bygningsareal udgør 5.510 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er pr. 31.12.2022 anvendt et afkastkrav på ca. 7,5%, hvilket danner baggrund for en afkastbaseret værdiansættelse af ejendommen på 25.570 t.kr. Ved værdiansættelsen er taget hensyn til forventede fremtidige forbedringsomkostninger i forbindelse med fortsat ombygning af ejendommen i 2023.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	503.815	7.973.523	5.875.496
	<b>503.815</b>	<b>7.973.523</b>	<b>5.875.496</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet af 26.03.2010 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og

udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i investeringsejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for realkreditgæld er der tinglyst et pantebrev nom. 9.000 t. kr. i investeringsejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af kursgevinster fra obligationer

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.