



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NORDUD A/S**  
**INDKILDEVEJ 6B, 9210 AALBORG SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**27. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. marts 2022

---

Kim Jacobsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 27. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nordud A/S Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 42 06 14 84 Stiftet: 27. januar 2021 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 27. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Torben Fristrup, formand Kim Jacobsen Lars Colding-Kristensen Carsten Enggaard Søren Enggaard Holger Colding-Kristensen
<b>Direktion</b>	Kim Jacobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. januar - 31. december 2021 for Nordud A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. marts 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kim Jacobsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jens Torben Fristrup  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kim Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Lars Colding-Kristensen

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard

\_\_\_\_\_  
Holger Colding-Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Nordud A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordud A/S for regnskabsåret 27. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 3. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom beliggende i det centrale Aalborg samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed. Selskabet skal primært investere i boligudlejningsejendomme, herunder ejendomme der udlejes til brug for ældre- og ungdomsboliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året er Nordud A/S' første regnskabsår.

I indeværende regnskabsår har Nordud A/S afgivet bud i budrunde med henblik på erhvervelse af Sygehus Nord med tilhørende omkringliggende arealer fra Region Nordjylland.

Selskabet vandt budrunden og forventer overtagelse af Sygehus Nord den 1. januar 2024.

Selskabets aktivitet i indeværende regnskabsår har bestået i forberedelse til budrunden, og efterfølgende indledende arbejde med planlægning af udviklingen af området.

Dette vil fortsat være aktiviteten i det kommende regnskabsår.

Alle afholdte omkostninger vedrørende en indledende udvikling er udgiftsført.

Bag selskabet står en aktionærkreds af solide investorer, som solidarisk har forpligtet sig til at tilføre selskabet den fornødne kapital til at gennemføre projektet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 27. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-1.969.298</b>
Personaleomkostninger.....	1	-878.954
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.848.252</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-476.717
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-3.324.969</b>
Skat af årets resultat.....		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.324.969</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-3.324.969
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.324.969</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Likvide beholdninger.....		2.745.606
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.745.606</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.745.606</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		5.250.000
Overført resultat.....		-3.324.969
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.925.031</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		710.626
Anden gæld.....		109.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>820.575</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>820.575</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.745.606</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 27. januar 2021.....	5.250.000	0	5.250.000
Forslag til resultatdisponering.....		-3.324.969	-3.324.969
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>5.250.000</b>	<b>-3.324.969</b>	<b>1.925.031</b>

## NOTER

	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
Løn og gager .....	767.242	
Pensioner.....	98.272	
Andre omkostninger til social sikring.....	696	
Andre personaleomkostninger.....	12.744	
	<b>878.954</b>	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordud A/S for 2021 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Ud over sædvanlige administrationsomkostninger, omfatter andre eksterne omkostninger alle indledende omkostninger vedrørende selskabets ejendomsudviklingsprojekt.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteomkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Skyldig skat og skatteaktiv

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.