



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NOTTELMANNS FACTORING APS**

**KLINTEVEJ 1, 6100 HADERSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. november 2017

---

Preben Nottelmann

**CVR-NR. 49 60 48 15**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nottelmanns Factoring ApS Klintevej 1 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 49 60 48 15 Stiftet: 26. marts 1974 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Preben Erik Nottelmann
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Storegade 5 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Nottelmanns Factoring ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 25. september 2017

Direktion:

---

Preben Erik Nottelmann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Nottelmanns Factoring ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nottelmanns Factoring ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 revisorer's 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.

Haderslev, den 25. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 73 tkr., hvorefter selskabets egenkapital udgør 1.521 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>132.427</b>	<b>165.832</b>
Dagsværdiregul. af gæld vedr. investerings ejd.....		0	193
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>132.427</b>	<b>166.025</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	38
Andre finansielle omkostninger.....		-39.241	-62.884
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>93.186</b>	<b>103.179</b>
Skat af årets resultat.....	2	-20.649	-22.688
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>72.537</b>	<b>80.491</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		86.000	84.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-13.463	-3.509
<b>I ALT</b> .....		<b>72.537</b>	<b>80.491</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		3.275.601	3.275.601
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.275.601</b>	<b>3.275.601</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.275.601</b>	<b>3.275.601</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4.402
Tilgodehavender.....		0	4.402
Likvide beholdninger.....		126.844	157.657
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>126.844</b>	<b>162.059</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.402.445</b>	<b>3.437.660</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.235.238	1.248.701
Forslag til udbytte.....		86.000	84.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.521.238</b>	<b>1.532.701</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		150.825	151.340
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>150.825</b>	<b>151.340</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		771.915	815.534
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>771.915</b>	<b>815.534</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	47.000	47.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.963	16.477
Selskabsskat.....		20.164	41.972
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.000	0
Anden gæld.....		879.340	832.636
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>958.467</b>	<b>938.085</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.730.382</b>	<b>1.753.619</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.402.445</b>	<b>3.437.660</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	21.164	22.396	
Regulering af udskudt skat.....	-515	292	
	<b>20.649</b>	<b>22.688</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2016.....		2.570.605	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>2.570.605</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		704.996	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....</b>		<b>704.996</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>3.275.601</b>	

Ejendommene består af 3 bolig-udlejningsejendomme i Haderslev og Rødding. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i et skønnet årlig gennemsnitlig leje. Årlige driftsomkostninger, herunder løbende vedligeholdelse er skønnet.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
	Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
	kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. juli 2016.....	200.000	1.248.701	84.000	1.532.701	
Betalt udbytte.....			-84.000	-84.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-13.463	86.000	72.537	
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.235.238</b>	<b>86.000</b>	<b>1.521.238</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	862.534	818.915	47.000	600.000	
	<b>862.534</b>	<b>818.915</b>	<b>47.000</b>	<b>600.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 819 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.571 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nottelmanns Factoring 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 2 tkr. og efter skat med 4 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. juli 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret. Pr. 30. juni 2017 er gælden ændret med 4 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.

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 nominal værdi.