

# BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDE REVISORER

Revisorhuset  
Bagsværdvej 82  
2800 Kgs. Lyngby  
www.badstedrevision.dk  
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18  
Cvr. nr. 10 83 85 76  
S10 - Kundenr. 6260

## Nordan Investment ApS

(CVR nr. 78255013)

Skovtoftevænget 19  
2830 Virum

## Årsrapport 1. januar - 31. december 2018

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Virum, den 10. april 2019

Dirigent: Bjørn Ragle



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11-12
Noter til årsregnskabet	13-14

## LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

### **SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:**

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom samt værdipapirer.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:**

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018 og balance pr. 31. december 2018 med tilhørende noter, udviser et underskud på kr. 687.208 og balancen en egenkapital på kr. 34.730.251.

Ledelsen betragter årets resultat som utilfredsstillende.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling. En del af de urealiserede tab på obligationer er indhentet igen i starten af 2019.

## LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

### LEDELSESPÅTEGNING:

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Nordan Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Selskabet har fravalgt revision. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 8. marts 2019

### I DIREKTIONEN:

  
Bjørn Ragle

### I BESTYRELSEN:

  
Flemming Voss

  
Kim Ragle

  
Bjørn Ragle

  
Anne-Mette Ragle



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## Til anpartshaverne i Nordan Investment ApS

### Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Nordan Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 til 6. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar:**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion:**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Kongens Lyngby, den 8. marts 2019

**BADSTED • REVISION ApS**

*RÅDGIVENDE GODKENDETE REVISORER*

*cvr. nr. 10 83 85 76*



Palle Corell Badsted  
statsautoriseret revisor  
mne.nr 19673



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Nordan Investment ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

### **Generelle forhold**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2018 (balancedagen).

### **Bruttotab**

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttotab i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger medtages i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### GENERELLE FORHOLD:

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	5.000.000

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### VÆRDIPAPIRER:

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (nettorealiseringsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

### GÆLDSFORPLIGTELSE:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> T.DKK
<b>BRUTTOTAB</b>	1	<b>-36.455</b>	<b>-26</b>
Personaleomkostninger	2	-125.780	-133
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER:</b>		<b>-162.235</b>	<b>-159</b>
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	3	-103.069	-86
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:</b>		<b>-265.304</b>	<b>-245</b>
Finansielle indtægter		1.484.789	975
Finansielle omkostninger		-2.116.132	-558
<b>RESULTAT FØR SKAT:</b>		<b>-896.647</b>	<b>172</b>
Skat af årets resultat	4	209.439	-64
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		<b>-687.208</b>	<b>108</b>
<b>DER DISPONERES SÅLEDES:</b>			
Overførsel til næste år		-687.208	108
		<b>-687.208</b>	<b>108</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> T.DKK
<b>AKTIVER:</b>			
Grunde og bygninger	5	8.503.145	8.606
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.503.145</b>	<b>8.606</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>8.503.145</b>	<b>8.606</b>
Andre tilgodehavender		31.990	7
Skatteaktiv		449.521	238
<b>Tilgodehavender</b>		<b>481.511</b>	<b>245</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		33.670.243	17.228
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>33.670.243</b>	<b>17.228</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.954.416</b>	<b>12.010</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>38.106.170</b>	<b>29.483</b>
<b>AKTIVER I ALT:</b>		<b>46.609.315</b>	<b>38.089</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> T.DKK
<b>PASSIVER:</b>			
Anpartskapital		20.463.000	20.463
Overført overskud		14.267.251	14.954
<b>EGENKAPITAL:</b>	6	<b>34.730.251</b>	<b>35.417</b>
Kreditinstitutter		240	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	19
Anden gæld		11.860.074	2.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.879.064</b>	<b>2.672</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:</b>		<b>11.879.064</b>	<b>2.672</b>
<b>PASSIVER I ALT:</b>		<b>46.609.315</b>	<b>38.089</b>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	T.DKK
<b>1 Bruttotab</b>		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttotab i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	125.780	133
	<b>125.780</b>	<b>133</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	103.069	86
	<b>103.069</b>	<b>86</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
<b>Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets ordinære resultat	2.258	0
Ændring i udskudt skat	-211.697	64
	<b>-209.439</b>	<b>64</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger</b>		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2018	9.678.344	9.678
Saldo pr. 31. december 2018	9.678.344	9.678
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2018	1.072.130	986
Årets afskrivning	103.069	86
Saldo pr. 31. december 2018	1.175.199	1.072
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018</b>	<b>8.503.145</b>	<b>8.606</b>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	T.DKK
<b>6 Egenkapital</b>		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2018	20.463.000	463
Anpartskapital, forhøjelse	0	20.000
	<hr/> 20.463.000	<hr/> 20.463
<b>Overført overskud</b>		
Saldo pr. 1. januar 2018	14.954.459	14.846
Overført af årets resultat	-687.208	108
	<hr/> 14.267.251	<hr/> 14.954
	<hr/> <b>34.730.251</b>	<hr/> <b>35.417</b>