

**Ejendomme Nordan A/S**  
**CVR-nr. 32073794**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19.06.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Peter Juul

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomme Nordan A/S  
Egelundsvej 18, 2., Hjallesø  
5260 Odense S

CVR-nr.: 32073794

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Arne Olsen  
Søren Hager  
Peter Juul

### **Direktion**

Søren Hager, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomme Nordan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2013

### Direktion

Søren Hager  
direktør

### Bestyrelse

Arne Olsen

Søren Hager

Peter Juul

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomme Nordan A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme Nordan A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.05.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

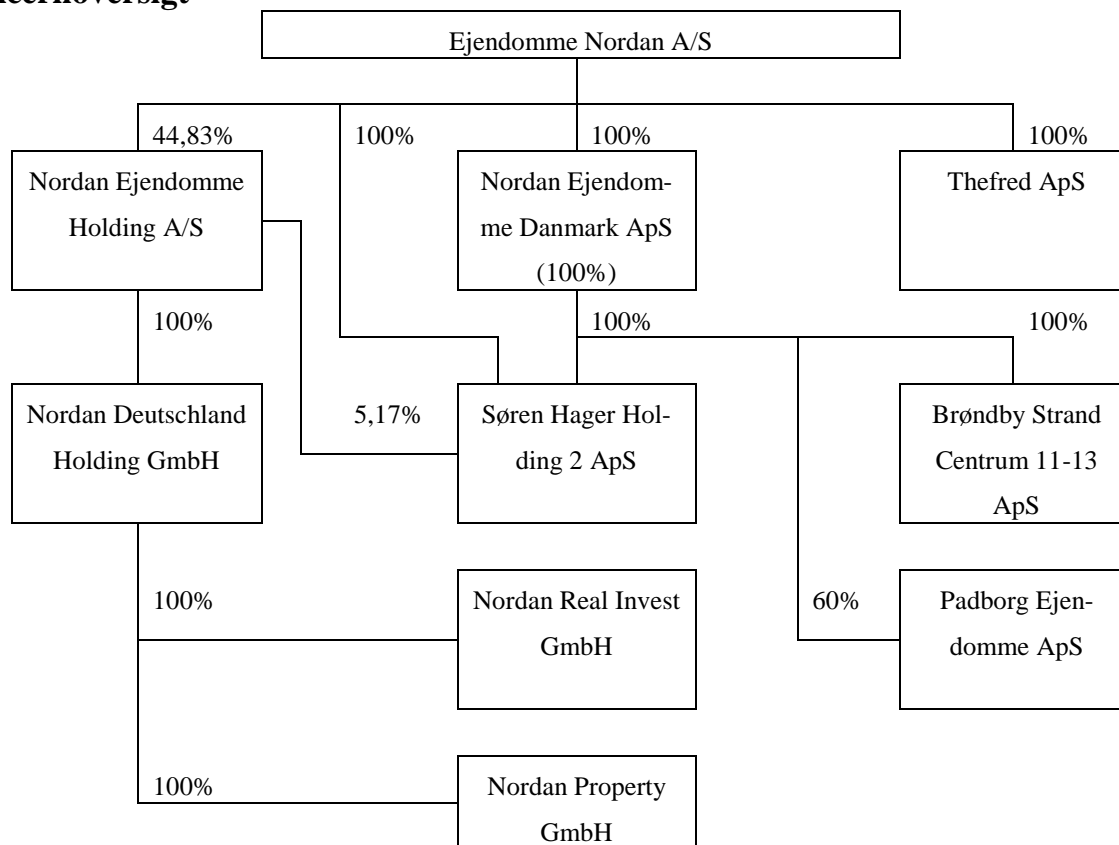
Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

Poul Skovgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

#### Koncernoversigt



### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje datterselskabsaktier.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud udgør 1.618 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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.

### 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder føres direkte øvrige reserver under egenkapitalen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen i det omfang, de ikke kan modregnes i tidligere års opskrivninger.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder føres direkte øvrige reserver under egenkapitalen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen i det omfang, de ikke kan modregnes i tidligere års opskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(36.424)	(112)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(36.424)</b>	<b>(112)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.682.073	0
Andre finansielle indtægter	1	0	494
Andre finansielle omkostninger	2	(236.046)	(297)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.409.603</b>	<b>85</b>
Skat af ordinært resultat	3	208.037	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.617.640</b>	<b>85</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.617.640	85
		<b>1.617.640</b>	<b>85</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.340.001	3.340
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.000	50
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>3.471.301</u>	<u>3.471</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>6.861.302</b></u>	<u><b>6.861</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.861.302</b></u>	<u><b>6.861</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.246.654	1.189
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		1.682.073	0
Udskudt skat		<u>68.118</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.996.845</b></u>	<u><b>1.189</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>2.996.845</b></u>	<u><b>1.189</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>9.858.147</b></u></u>	<u><u><b>8.050</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500
Overført overskud eller underskud		174.274	(1.444)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>674.274</u></b>	<b><u>(944)</u></b>
Bankgæld		1.535.317	3.621
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.724.626	1.910
Gæld til associerede virksomheder		3.340.000	3.340
Anden gæld		583.930	123
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.183.873</u></b>	<b><u>8.994</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.183.873</u></b>	<b><u>8.994</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.858.147</u></b>	<b><u>8.050</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(1.443.366)	(943.366)
Årets resultat	0	1.617.640	1.617.640
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>174.274</b>	<b>674.274</b>

## Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.			
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>					
Øvrige finansielle indtægter	0	494			
	<u>0</u>	<u>494</u>			
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.			
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>					
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	84.128	0			
Renteomkostninger i øvrigt	151.361	339			
Valutakursreguleringer	557	0			
Øvrige finansielle omkostninger	0	(42)			
	<u>236.046</u>	<u>297</u>			
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.			
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>					
Ændring af udskudt skat	(68.118)	0			
Regulering vedrørende tidligere år	(139.919)	0			
	<u>(208.037)</u>	<u>0</u>			
	<u>Kapitalandele</u> <u>i tilknyttede</u> <u>virksomheder</u> kr.	<u>Tilgodeha-</u> <u>vender hos</u> <u>tilknyttede</u> <u>virksomheder</u> kr.	<u>Kapitalandele</u> <u>i associerede</u> <u>virksomheder</u> kr.		
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>					
Kostpris primo	3.340.000	50.000	3.471.301		
Tilgange	1	0	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.340.001</u>	<u>50.000</u>	<u>3.471.301</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>3.340.001</u>	<u>50.000</u>	<u>3.471.301</u>		
	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %	<u>Egenkapital</u> kr.	<u>Resultat</u> kr.
Dattervirksomheder:					
Nordan Ejendomme					
Danmark ApS	Odense	ApS	100,00	2.795.960	1.276.244
Thefred ApS	Odense	ApS	100,00	1.830.841	19.720
Søren Hager Holding 2					
ApS	Odense	ApS	100,00	(1.106.217)	(48.517)

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Associerede virksomheder:					
Nordan Ejendomme Holding A/S	Odense	A/S	44,83	7.886.069	92.808

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 500 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har datterselskabet Nordan Ejendommen Danmark ApS pantsat ejerpantebrev på 1,672 mio. kr. med pant i Nystedvej 17, Herning.

### 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

A.O. Invest GmbH, Tyskland.

SH Kapitalanlage GmbH, Tyskland.