



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET NORDAGER A/S**

**VAMDRUPVEJ 21, 6580 VAMDRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. november 2015

---

Dianna Lund

**CVR-NR. 33 26 66 18**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nordager A/S Vamdrupvej 21 6580 Vamdrup  CVR-nr.: 33 26 66 18 Stiftet: 5. november 2010 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. oktober 2014 - 30. september 2015
<b>Bestyrelse</b>	Henning Iver Hansen, formand Jan Riis Nielsen Erik Damgaard Nielsen Otto Popp Clausen
<b>Direktion</b>	Dianna Lund
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Adelgade 14 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Ejendomsselskabet Nordager 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 10. november 2015

Direktion

---

Dianna Lund

Bestyrelse

---

Henning Iver Hansen  
Formand

---

Jan Riis Nielsen

---

Erik Damgaard Nielsen

---

Otto Popp Clausen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordager A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordager A/S for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 10. november 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

Som led i afdækning af renterisikoen har selskabet indgået en renteswap-aftale. Ved udgangen af regnskabsåret har aftalen en negativ markedsværdi på 3,6 mio. kr., og denne er indregnet direkte på egenkapitalen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordager A/S for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, kursregulering af gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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 en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2014/15 kr.	2013/14 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.421.361</b>	<b>2.920</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		849.913	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.271.274</b>	<b>2.920</b>
Andre finansielle indtægter.....		118.816	90
Andre finansielle omkostninger.....		-1.234.631	-1.284
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.155.459</b>	<b>1.726</b>
Skat af årets resultat.....	1	-474.201	-380
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.681.258</b>	<b>1.346</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.681.258	1.346
<b>I ALT</b> .....		<b>1.681.258</b>	<b>1.346</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		39.306.000	38.456
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>39.306.000</b>	<b>38.456</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.306.000</b>	<b>38.456</b>
Andre tilgodehavender.....		54.871	0
Periodeafgrænsningsposter.....		48.835	126
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>103.706</b>	<b>126</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.700</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.503.706</b>	<b>1.826</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.809.706</b>	<b>40.282</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Aktiekapital.....		540.000	540
Overført overskud.....		8.461.308	6.508
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>9.001.308</b>	<b>7.048</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		733.833	183
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>733.833</b>	<b>183</b>
Banklån.....		22.035.358	23.388
Gældsbreve.....		0	672
Huslejedepositum.....		1.393.289	1.359
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>23.428.647</b>	<b>25.419</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.395.000	1.248
Gæld til pengeinstitutter.....		1.097.470	2.075
Gældsbreve.....		705.600	0
Anden gæld.....		3.937.848	4.309
Periodeafgrænsningsposter.....		510.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.645.918</b>	<b>7.632</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>31.074.565</b>	<b>33.051</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.809.706</b>	<b>40.282</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	474.201	380	
	<b>474.201</b>	<b>380</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2014.....	38.456.087
<b>Kostpris 30. september 2015.....</b>	<b>38.456.087</b>
Årets værdireguleringer.....	849.913
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2015.....</b>	<b>849.913</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....</b>	<b>39.306.000</b>

Ejendommen er målt på basis af en afkastbaseret model.

**Egenkapital**

3

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014.....	540.000	6.508.379	7.048.379
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		271.671	271.671
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.681.258	1.681.258
<b>Egenkapital 30. september 2015.....</b>	<b>540.000</b>	<b>8.461.308</b>	<b>9.001.308</b>

I regnskabsåret 2011/12 er der foretaget kapitalforhøjelse med tkr. 40 til kurs 14.750 ved konvertering af gæld 5.900.000 kr.

	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 540.000 stk. a nom. 1 kr.....	540.000	540
	<b>540.000</b>	<b>540</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/10 2014 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	24.636.430	23.430.358	1.395.000	17.538.000	
Gældsbreve.....	672.000	0	0	0	
Huslejedepositum.....	1.359.305	1.393.289	0	1.393.289	
	<b>26.667.735</b>	<b>24.823.647</b>	<b>1.395.000</b>	<b>18.931.289</b>	

**Eventualposter mv.**

5

Som led i sikring af indregnede transaktioner anvender selskabet renteswap som sikringsinstrument. Det urealiserede tab udgør tkr. 3.645 og er indregnet på egenkapitalen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 31 mio. kr. med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2015 på 39.306 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der givet transport i lejekontrakt samt entreprenørgaranti.

Indestående på sikringskonto 1.400 t.kr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.