



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langlandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET NORDLYSET APS

KVISTEN 42, 9260 GISTRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2019

Allan Bo Jensen

CVR-NR. 26 30 38 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET NORDLYSET ApS Kvisten 42 9260 Gistrup E-mail: info@allanbojensen.gl CVR-nr.: 26 30 38 34 Stiftet: 12. oktober 2001 Hjemsted: Gistrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan Bo Jensen Leif Aagaard Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
Pengeinstitut	Grønlandsbanken Postboks 1033 3900 Nuuk

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EJENDOMSSELSKABET NORDLYSET ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 15. maj 2019

Direktion:

Allan Bo Jensen

Leif Aagaard Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET NORDLYSET ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET NORDLYSET ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisors 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.

Middelfart, den 15. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tom O Petterson
Registreret revisor
MNE-nr. mne3346

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et overskud på kr. 3.075.021, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 16.930.182 og en egenkapital på kr. 5.920.112.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		499.756	502.967
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.200.000	0
DRIFTSRESULTAT		3.699.756	502.967
Andre finansielle omkostninger.....		-128.343	-96.374
RESULTAT FØR SKAT		3.571.413	406.593
Skat af årets resultat.....		-496.392	0
ÅRETS RESULTAT		3.075.021	406.593
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	500.000
Overført resultat.....		2.675.021	-93.407
I ALT		3.075.021	406.593

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investerings-ejendomme.....		16.500.000	13.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.500.000	13.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.500.000	13.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17.512	17.867
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		200.000	500.000
Andre tilgodehavender.....		38.822	30.613
Tilgodehavender.....		256.334	548.480
Likvider.....		173.848	101.325
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		430.182	649.805
AKTIVER.....		16.930.182	13.949.805
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		5.394.112	2.719.091
Forslag til udbytte.....		400.000	500.000
EGENKAPITAL.....	3	5.920.112	3.345.091
Hensættelse til udskudt skat.....		496.392	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		496.392	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.193.247	10.234.840
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.193.247	10.234.840
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	6.906	5.192
Anden gæld.....		313.525	364.682
Kortfristede gældsforpligtelser.....		320.431	369.874
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.513.678	10.604.714
PASSIVER.....		16.930.182	13.949.805
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold:	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)					
 Materielle anlægsaktiver			2		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. januar 2018.....		13.300.000			
Kostpris 31. december 2018.....		13.300.000			
Årets opskrivninger		3.200.000			
Opskrivninger 31. december 2018.....		3.200.000			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		16.500.000			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		13.300.000			
 Egenkapital			3		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	126.000	2.719.091	500.000	3.345.091	
Betalt udbytte.....			-500.000	-500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.675.021	400.000	3.075.021	
Egenkapital 31. december 2018.....	126.000	5.394.112	400.000	5.920.112	
 Langfristede gældsforpligtelser				4	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	10.200.153	6.906	9.615.995	10.240.032	5.192
	10.200.153	6.906	9.615.995	10.240.032	5.192
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet realkreditpantebreve i udlejningsejendomme, regnskabsmæssig værdi tkr. 16.000.					
Selskabet har udstedt 2 ejerpantebreve á tkr. 1.000 - ét i hver ejendom.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet sikkerhedsstillelse for Nordbo A/S					

NOTER**Note****Ejerforhold:**

Følgende anparthaverer er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejere af selskabskapitalen:

6

Nordbo Holding ApS og SAN GRUPPEN ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET NORDLYSET ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejerne har fundet sted inden årets udgang.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til bl.a el, vand og varme, vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikringer mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

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

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagskyndig vurderingsmand.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Efterfølgende er prioritetsgæld målt til kursværdi.

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