



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

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

EJENDOMSELSKABET NORDLYSET APS

KVISTEN 42, 9260 GISTRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2020

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
	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 27. maj 2020

Direktion:

Allan Bo Jensen

Leif Aagaard Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET NORDLYSET ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET NORDLYSET ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 27. maj 2020

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 2019 - 31. december 2019 udviser et overskud på kr. 750.170 og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 17.372.444 og en egenkapital på kr. 5.720.282.

Årets resultat anses for acceptalt i forhold til årets aktivitetsniveau.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indledt forhandlinger om salg af selskabet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		372.329	499.756
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		750.000	3.200.000
DRIFTSRESULTAT		1.122.329	3.699.756
Andre finansielle indtægter.....		0	37.551
Andre finansielle omkostninger.....		-160.573	-165.894
RESULTAT FØR SKAT		961.756	3.571.413
Skat af årets resultat.....		-211.586	-496.392
ÅRETS RESULTAT		750.170	3.075.021
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	400.000
Ekstraordinært udbytte.....		350.000	0
Overført resultat.....		400.170	2.675.021
I ALT		750.170	3.075.021

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investerings-ejendomme.....		17.250.000	16.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.250.000	16.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		17.250.000	16.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.630	17.512
Andre tilgodehavender.....		38.822	38.822
Tilgodehavender.....		51.452	56.334
Likvider.....		70.992	173.848
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		122.444	230.182
AKTIVER.....		17.372.444	16.730.182
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		5.594.282	5.194.112
Forslag til udbytte.....		0	400.000
EGENKAPITAL.....	3	5.720.282	5.720.112
Hensættelse til udskudt skat.....		707.978	496.392
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		707.978	496.392
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.189.227	10.193.247
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.189.227	10.193.247
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	10.926	6.906
Gæld til associerede virksomheder.....		400.000	0
Anden gæld.....		344.031	313.525
Kortfristede gældsforpligtelser.....		754.957	320.431
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.944.184	10.513.678
PASSIVER.....		17.372.444	16.730.182
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold:	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					
 Materielle anlægsaktiver			2		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. januar 2019.....		13.300.000			
Kostpris 31. december 2019.....		13.300.000			
Opskrivninger 1. januar 2019.....		3.200.000			
Årets opskrivninger		750.000			
Opskrivninger 31. december 2019.....		3.950.000			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		17.250.000			
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 2019.....	126.000	5.394.112	400.000	5.920.112	
Betalt udbytte.....			-400.000	-400.000	
Andre reguleringer.....		-200.000		-200.000	
Forslag til resultatdisponering.....		400.170	350.000	750.170	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-350.000	-350.000	
Egenkapital 31. december 2019.....	126.000	5.594.282	0	5.720.282	
 Langfristede gældsforpligtelser				4	
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	10.200.153	10.926	9.349.220	10.200.153	6.906
	10.200.153	10.926	9.349.220	10.200.153	6.906
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet realkreditpantebreve i udlejningsejendomme, regnskabsmæssig værdi tkr. 17.250.					
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 EJENDOMSELSKABET NORDLYSET ApS for 2019 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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.