



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

NORDENTOFT EJENDOMME AALBORG APS

MAX HENIUS VEJ 30, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2019

Paul Nordentoft

CVR-NR. 28 86 02 26

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	Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS Max Henius Vej 30 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 28 86 02 26 Stiftet: 28. juni 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Paul Nordentoft
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Jutlander Bank Hobrovej 448B 9200 Aalborg SV

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. maj 2019

Direktion:

Paul Nordentoft

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordentoft Ejendomme Aalborg 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.

Brønderslev, den 29. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter udelukkende boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen samt noterne, henvises hertil.

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		224.463	460.334
Andre finansielle omkostninger.....	1	-81.325	-113.557
RESULTAT FØR SKAT		143.138	346.777
Skat af årets resultat.....	2	-23.661	-71.875
ÅRETS RESULTAT		119.477	274.902
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte.....		108.000	105.800
Overført resultat.....		11.477	169.102
I ALT		119.477	274.902

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		8.996.000	8.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.996.000	8.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.996.000	8.800.000
Andre tilgodehavender.....		1.319	11.319
Tilgodehavender.....		1.319	11.319
Likvider.....		151.496	457.951
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		152.815	469.270
AKTIVER.....		9.148.815	9.269.270
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.701.706	1.690.228
Forslag til udbytte.....		108.000	105.800
EGENKAPITAL.....	4	1.934.706	1.921.028
Hensættelse til udskudt skat.....		381.091	382.972
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		381.091	382.972
DLR kredit.....		6.320.852	6.320.852
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.320.852	6.320.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	35.000
Selskabsskat.....		25.542	29.832
Anden gæld.....		451.624	579.586
Kortfristede gældsforpligtelser.....		512.166	644.418
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.833.018	6.965.270
PASSIVER.....		9.148.815	9.269.270
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	22.908	17.105	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	58.417	96.452		
	81.325	113.557		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	25.542	29.832	2	
Regulering af udskudt skat.....	-1.881	42.043		
	23.661	71.875		
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. januar 2018.....		7.176.720		
Tilgang.....		196.000		
Kostpris 31. december 2018.....		7.372.720		
Opskrivninger 1. januar 2018.....		1.623.280		
Opskrivninger 31. december 2018.....		1.623.280		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		8.996.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		7.372.720		
Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet ligger mellem 4,5 % og 5,5 %.				
Værdien på den ene ejendom svarer til en forrentning på 4,8 %, og værdien på den anden ejendom svarer til en forrentning på 5,4 %. Tallene er tilpasset ordinær vedligeholdelse.				
Egenkapital				
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	1.690.229	105.800	1.921.029
Betalt udbytte.....			-105.800	-105.800
Forslag til resultatdisponering.....		11.477	108.000	119.477
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	1.701.706	108.000	1.934.706

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
DLR kredit.....	6.320.852	0	5.575.012	6.320.852	0	
	6.320.852	0	5.575.012	6.320.852	0	
 Eventualposter mv.						 6
Ingen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.321 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2018 har en værdi på 9.105 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve 935 tkr. i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2018 har en værdi på 9.105 tkr.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.