



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2020

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

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 10. juli 2020

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 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 forpligtede 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 10. juli 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8845

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		386.057	224.463
Værdireguleringer.....		6.343	0
Andre finansielle indtægter.....	1	11.836	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-68.915	-81.325
RESULTAT FØR SKAT		335.321	143.138
Skat af årets resultat.....	3	-69.684	-23.661
ÅRETS RESULTAT		265.637	119.477
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte.....		110.600	108.000
Overført resultat.....		155.037	11.477
I ALT		265.637	119.477

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		9.134.264	8.996.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.134.264	8.996.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.134.264	8.996.000
Andre tilgodehavender.....		0	1.319
Tilgodehavender.....		0	1.319
Likvider.....		160	151.496
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		160	152.815
AKTIVER.....		9.134.424	9.148.815
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.856.743	1.701.706
Forslag til udbytte.....		110.600	108.000
EGENKAPITAL.....	5	2.092.343	1.934.706
Hensættelse til udskudt skat.....		384.379	381.091
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		384.379	381.091
DLR kredit.....		6.320.852	6.320.852
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.320.852	6.320.852
Gæld til pengeinstitutter.....		17.608	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	35.000
Selskabsskat.....		51.596	25.542
Anden gæld.....		232.646	451.624
Kortfristede gældsforpligtelser.....		336.850	512.166
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.657.702	6.833.018
PASSIVER.....		9.134.424	9.148.815
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	11.836	0		
	11.836	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	10.660	22.908		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	58.255	58.417		
	68.915	81.325		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	66.396	25.542		
Regulering af udskudt skat.....	3.288	-1.881		
	69.684	23.661		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019.....		7.372.720		
Tilgang.....		131.921		
Kostpris 31. december 2019.....		7.504.641		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		1.623.280		
Årets værdireguleringer.....		6.343		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		1.629.623		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		9.134.264		
Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet ligger mellem 5 %.				
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	1.701.706	108.000	1.934.706
Betalt udbytte.....			-108.000	-108.000
Forslag til resultatdisponering.....		155.037	110.600	265.637
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	1.856.743	110.600	2.092.343

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
DLR kredit.....	6.320.852	0	5.340.252	6.320.852	0	
	6.320.852	0	5.340.252	6.320.852	0	
 Eventualposter mv.						 7
Ingen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.321 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2019 har en værdi på 9.128 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve 935 tkr. i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2019 har en værdi på 9.128 tkr.						
 Medarbejderforhold						 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS for 2019 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.