



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2023

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 30. juni 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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 30. juni 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		281.426	331.263
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-409.000	135.167
DRIFTSRESULTAT		-127.574	466.430
Andre finansielle omkostninger.....	1	-76.669	-63.299
RESULTAT FØR SKAT		-204.243	403.131
Skat af årets resultat.....	2	48.884	-84.693
ÅRETS RESULTAT		-155.359	318.438
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte.....		0	114.400
Overført resultat.....		-155.359	204.038
I ALT		-155.359	318.438

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investerings-ejendomme.....		9.657.000	10.066.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.657.000	10.066.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.657.000	10.066.000
Andre tilgodehavender.....		159.707	7.284
Tilgodehavender.....		159.707	7.284
Likvider.....		119.176	204.198
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		278.883	211.482
AKTIVER.....		9.935.883	10.277.482
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.534.421	2.689.780
Forslag til udbytte.....		0	114.400
EGENKAPITAL.....		2.659.421	2.929.180
Hensættelse til udskudt skat.....		507.289	595.377
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		507.289	595.377
DLR kredit.....		6.242.342	6.292.447
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	6.242.342	6.292.447
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.100	53.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	35.000
Selskabsskat.....		19.204	33.064
Anden gæld.....		419.527	339.314
Kortfristede gældsforpligtelser.....		526.831	460.478
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.769.173	6.752.925
PASSIVER.....		9.935.883	10.277.482
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	2.689.780	114.400	2.929.180
Forslag til resultatdisponering.....		-155.359		-155.359
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-114.400	-114.400
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	2.534.421	0	2.659.421

NOTER

				Note
Andre finansielle omkostninger				1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	76.669	63.299		
	76.669	63.299		
Skat af årets resultat				2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.204	53.064		
Regulering af udskudt skat.....	-88.088	31.629		
	-48.884	84.693		
Materielle anlægsaktiver				3
		Investerings-		
		ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022.....		7.511.641		
Kostpris 31. december 2022.....		7.511.641		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.554.359		
Årets værdireguleringer.....		-409.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.145.359		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		9.657.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Investerings-		
		ejendomme		
Dagsværdi 31. december 2022.....		9.657.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-409.000		
Til brug for værdiansættelse af ejendomme er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet ligger på 4,88 %.				
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
DLR kredit.....	6.295.442	53.100	6.129.582	6.345.547
	6.295.442	53.100	6.129.582	6.345.547
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.295 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2022 har en værdi på 9.657 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve 935 tkr. i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2022 har en værdi på 9.657 tkr.				

NOTER

	2022	2021	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordentoft Ejendomme Aalborg ApS for 2022 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

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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 salgskomkostninger 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.

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 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.