

Norfleye ApS

c/o Næsborg Huse ApS, Tinggaardsvej 10, 9670 Løgstør

CVR-nr. 31 28 14 66

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

John Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Norfleye ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 29. november 2019

Direktion

John Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Norfleye ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Norfleye ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til ledelsesberetningen samt note 1 hvori der er redegjort for usikkerhed knyttet til selskabets ejendomsbeholdning.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 29. november 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen
statsautoriseret revisor
mne10118

Selskabsoplysninger

Selskabet	Norfleye ApS c/o Næsborg Huse ApS Tinggårdsvej 10 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 31 28 14 66
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	John Johansen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Spar Nord Bank A/S, storkundeafdelingen, Skelagervej 15, 9000 Aalborg Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål, er at drive byggerivirksomhed med opførsel af ejendomme med videresalg for øje og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets projektejendom er velbeliggende og er udlejet. På sigt er der gode projektmuligheder med ejendommen. Der er ledelsens hensigt at gennemføre projektet med ejendommen.

Værdiansættelsen, som er ejendommens kostpris, er af ledelsen vurderet som bedste udtryk for værdien, idet det er forventningen, at kostprisen kan rummes i den forventede salgsværdi for det færdige projekt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, efter forventningerne hertil.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	255.007	158
Andre finansielle indtægter	730	2
2 Øvrige finansielle omkostninger	-164.800	-82
Resultat før skat	90.937	78
3 Skat af årets resultat	-19.847	-17
Årets resultat	71.090	61
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	71.090	61
Disponeret i alt	71.090	61

Balance 30. juni

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg	<u>7.075.433</u>	<u>7.075</u>
Varebeholdninger i alt	<u>7.075.433</u>	<u>7.075</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	50
Tilgodehavende selskabsskat	<u>54.645</u>	<u>34</u>
Tilgodehavender i alt	<u>54.645</u>	<u>85</u>
Likvide beholdninger	<u>195.881</u>	<u>377</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.325.959</u>	<u>7.537</u>
Aktiver i alt	<u>7.325.959</u>	<u>7.537</u>

Balance 30. juni

Passiver		2019	2018
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	3.000.000	3.000
5	Overført resultat	-635.892	-707
	Egenkapital i alt	2.364.108	2.293
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	479.900	405
	Hensatte forpligtelser i alt	479.900	405
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.658.546	2.713
	Deposita	69.000	69
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.487.469	1.773
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.215.015	4.555
6	Kortfristet del af langfristet gæld	46.464	40
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	12
	Anden gæld	204.972	232
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	266.936	284
	Gældsforpligtelser i alt	4.481.951	4.839
	Passiver i alt	7.325.959	7.537
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets projektejendom er velbeliggende og er udlejet. På sigt er der gode projektmuligheder med ejendommen. Der er ledelsens hensigt at gennemføre projektet med ejendommen.		
Markedet for ejendomme i området hvor ejendommen er beliggende er meget lille, og der er ikke noget realistisk sammenligningsgrundlag. På denne baggrund og henset til usikkerheden knyttet til ejendomme generelt er der også en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen.		
Værdiansættelsen, som er ejendommens kostpris, er af ledelsen vurderet som bedste udtryk for værdien, idet det er forventningen, at kostprisen kan rummes i den forventede salgsværdi for det færdige projekt.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	114.785	33
Andre finansielle omkostninger	50.015	49
	164.800	82
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-54.645	-10
Regulering af udskudt skat	74.492	27
	19.847	17
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	3.000.000	3.000
	3.000.000	3.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	-706.982	-768
Årets overførte overskud eller underskud	71.090	61
	-635.892	-707

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.705.010	46.464	2.658.546	0
Deposita	69.000	0	69.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.487.469	0	1.487.469	0
	4.261.479	46.464	4.215.015	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.705 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 7.075 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap Nykredit Bank A/S, er der givet pant i ejerpantebrev tkr. 2.000.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Næsborg Holding ApS, CVR-nr. 20485744 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 445 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskab x er udtrådt af sambeskatningen pr. xx dato og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norfleye ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregning ska-bet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Norfleye ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.