

Nordland Estate ApS

Helleruplund Alle 16

2900 Hellerup

CVR-nr. 31 77 32 61

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. februar 2023

Charlotte Egsgaard Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	9
Balance pr. 30. juni 2022	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Nordland Estate 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

e-revi.dk s.r.o., under ledelse af Michael Dyrehauge, Revisor HD(R), har assisteret ledelsen med opstilling af årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Hellerup, den 3. februar 2023

Direktion

Inge Sofie Sørensen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordland Estate ApS
Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

CVR-nr.: 31 77 32 61

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Inge Sofie Sørensen, direktør

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i og forvalte udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 2.628.126, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.423.907.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordland Estate ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejningsejendomme mv., indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af lån til søsterselskab, måles til dagsværdi på balancedagen. Finansielle aktiver med et fast udløbstidspunkt eksempelvis stående lån, som ledelsen forventer at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer samt pantebreve, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.051.697	690.308
Personaleomkostninger	1	<u>-71.990</u>	<u>-72.533</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		979.707	617.775
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>-8.000</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		979.707	609.775
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>2.929.036</u>	<u>1.373.596</u>
Resultat før finansielle poster		3.908.743	1.983.371
Finansielle indtægter	4	51.453	49.648
Finansielle omkostninger	5	<u>-824.878</u>	<u>-779.840</u>
Resultat før skat		3.135.318	1.253.179
Skat af årets resultat	6	<u>-507.192</u>	<u>280.154</u>
Årets resultat		<u>2.628.126</u>	<u>1.533.333</u>
Overført resultat		<u>2.628.126</u>	<u>1.533.333</u>
		<u>2.628.126</u>	<u>1.533.333</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	7	39.040.509	35.707.688
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	0	0
Materielle anlægsaktiver		39.040.509	35.707.688
Andre tilgodehavender	9	2.040.000	0
Finansielle anlægsaktiver		2.040.000	0
Anlægsaktiver i alt		41.080.509	35.707.688
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.012	96.981
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.602.901	1.255.860
Andre tilgodehavender		68.625	11.330
Periodeafgrænsningsposter		0	16.665
Tilgodehavender		1.717.538	1.380.836
Værdipapirer		245.000	0
Værdipapirer		245.000	0
Likvide beholdninger		20.201	137.216
Omsætningsaktiver i alt		1.982.739	1.518.052
Aktiver i alt		43.063.248	37.225.740

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		<u>14.823.907</u>	<u>12.195.780</u>
Egenkapital	10	<u>15.423.907</u>	<u>12.795.780</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.561.029</u>	<u>1.915.360</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.561.029</u>	<u>1.915.360</u>
Banker		6.198.193	2.353.140
Gæld til realkreditinstitutter		8.505.916	8.991.288
Andre kreditinstitutter		<u>4.330.286</u>	<u>6.311.479</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>19.034.395</u>	<u>17.655.907</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	484.252	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		543.290	514.726
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.347.372	2.437.845
Gæld til associerede virksomheder		36.006	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.192.265	1.415.619
Selskabsskat		0	138.477
Anden gæld		<u>440.732</u>	<u>352.026</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.043.917</u>	<u>4.858.693</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>25.078.312</u>	<u>22.514.600</u>
Passiver i alt		<u>43.063.248</u>	<u>37.225.740</u>

Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Andre personalemkostninger	<u>71.990</u>	<u>72.533</u>
	<u>71.990</u>	<u>72.533</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>8.000</u>
	<u>0</u>	<u>8.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	207.627	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.721.409</u>	<u>1.373.596</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.929.036</u>	<u>1.373.596</u>
	<u>2.929.036</u>	<u>1.373.596</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>51.453</u>	<u>49.648</u>
	<u>51.453</u>	<u>49.648</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	149.479	102.904
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1.006	0
Andre finansielle omkostninger	674.393	610.130
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>66.806</u>
	<u>824.878</u>	<u>779.840</u>

Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
6 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	645.669	-280.154
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-138.477</u>	<u>0</u>
	<u>507.192</u>	<u>-280.154</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021		26.658.539
Tilgang i årets løb		3.233.670
Afgang i årets løb		<u>-2.622.259</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>27.269.950</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021		9.049.150
Årets værdireguleringer		<u>2.721.409</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022		<u>11.770.559</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>39.040.509</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og evt. tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav. Det bemærkes at selskabets ejendomme består af ca. 70 % beboelsesejendomme og ca. 30 % til erhvervsformål. Porteføljen udgør 3 ejendomme, hvoraf to er beliggende i mindre provinsbyer i Jylland og på Sjælland, mens den sidste ejendom er beliggende i en forstad nord for København.

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 5 % og 15 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 23 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % og 17 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4 % og 7 % af lejeindtægterne.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,1 % - 9,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	43.863.988	39.040.509	35.343.912
Ændring i dagsværdi	4.823.479	0	-3.696.597

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2021	20.000
Kostpris 30. juni 2022	20.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	20.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	20.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	0

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. juli 2021	0
Tilgang i årets løb	2.040.000
Kostpris 30. juni 2022	2.040.000
Opskrivninger 1. juli 2021	0
Opskrivninger 30. juni 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	2.040.000

10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	600.000	12.195.781	12.795.781
Årets resultat	0	2.628.126	2.628.126
Egenkapital 30. juni 2022	600.000	14.823.907	15.423.907

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. juli 2021	600.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Tilgang i året	0	520.000	0	0	0
Virksomhedskapital	600.000	600.000	80.000	80.000	80.000

Noter

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.353.140	6.265.653	67.460	1.825.515
Gæld til realkreditinstitutter	8.991.288	8.854.663	348.747	6.773.339
Andre kreditinstitutter	6.311.479	4.398.331	68.045	4.152.044
	17.655.907	19.518.647	484.252	12.750.898

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nordland Holding Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.555, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 39.040.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.398, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 39.040.

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 6.550, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 39.040.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 14.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 14.000 til sikkerhed for bankgæld.