

Nørgaard Ejendomsinvest ApS

Nordtoften 34, 9000 Aalborg

CVR-nr. 32 08 51 99

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016.

Rasmus Nørgaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Nørgaard Ejendomsinvest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. november 2016

Direktion

Rasmus Nørgaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nørgaard Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nørgaard Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 30. november 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jesper Kongsted
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nørgaard Ejendomsinvest ApS Nordtoften 34 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 08 51 99
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Rasmus Nørgaard Andersen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Handelsbanken

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er udlejning af lejligheder og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørgaard Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

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 Nørgaard Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	56.448	35
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.594.907	334
Resultat før finansielle poster	3.651.355	369
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.126	26
1 Andre finansielle omkostninger	-259.707	-79
Resultat før skat	3.392.774	316
2 Skat af årets resultat	-740.314	-71
Årets resultat	2.652.460	245
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.652.460	245
Disponeret i alt	2.652.460	245

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	12.250.000	12.061
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.250.000</u>	<u>12.061</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.250.000</u>	<u>12.061</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.462	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.251.365	0
Andre tilgodehavender	2.022	16
Tilgodehavender i alt	<u>1.271.849</u>	<u>16</u>
Likvide beholdninger	<u>10.334</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.282.183</u>	<u>16</u>
Aktiver i alt	<u>13.532.183</u>	<u>12.077</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	3.236.408	584
	Egenkapital i alt	3.361.408	709
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	491.109	178
	Hensatte forpligtelser i alt	491.109	178
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	8.490.605	10.413
	Deposita	185.659	115
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.676.264	10.528
	Kortfristet del af langfristet gæld	223.200	90
	Gæld til pengeinstitutter	148.526	135
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.250	17
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	396
	Selskabsskat	427.020	0
	Anden gæld	180.406	14
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.003.402	662
	Gældsforpligtelser i alt	9.679.666	11.190
	Passiver i alt	13.532.183	12.077
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	259.707	79
	259.707	79
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	427.020	0
Årets regulering af udskudt skat	313.294	71
	740.314	71
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	11.304.531	2.177
Tilgang i årets løb	1.146.194	9.127
Afgang i årets løb	-2.345.750	0
Kostpris 30. juni	10.104.975	11.304
Regulering til dagsværdi 1. juli	757.018	423
Årets regulering til dagsværdi	2.145.025	334
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-757.018	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	2.145.025	757
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	12.250.000	12.061
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	125.000	125
	125.000	125

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	583.948	339
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.652.460</u>	<u>245</u>
	<u>3.236.408</u>	<u>584</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 10.784 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 12.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.000 t.kr. til sikkerhed for Holdingselskabet Nørgaard ApS' gæld til pengeinstitut, 1.498 tkr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 12.062.kr.

Selskabet har afgivet kaution overfor pengeinstitut for Holdingselskabet Nørgaard ApS. Gælden udgør pr. 30/6-2016 tkr. 1.498.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende tvist, beløbmæssigt t.kr. 22. Det er ledelsens opfattelse, at denne tvist vil falde ud til selskabets fordel, og derfor ikke vil have væsentlig negativ indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 332 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.