

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Nordic Housing DK ApS

Havnegade 35, 1058 København K

CVR-nr. 35 05 26 90

Årsrapport for 2019

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 7/5 2020.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bo Hannemann Sander", written over a horizontal line.

Dirigent

Bo Hannemann Sander

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at formidle, administrere og udleje boliger.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019.

Selskabet er i marts og april måned 2020 ramt af omsætningsnedgang grundet Covid-19. Det skønnes at kapitalberedskabet kan håndtere situationen i mindst 6 måneder incl. effekten af diverse hjælpepakker. Der forventes en ikke ubetydelig dækning af omkostninger i form af løn-kompensation og dækning af faste udgifter som en del af Regeringens hjælpepakker.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Nordic Housing DK ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 7. maj 2020

Direktion

Bo Hannemann Sander



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordic Housing DK ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Housing DK ApS for regnskabsåret 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. 31/12 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

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 for 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.

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.

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.

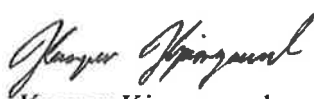
Rødovre, den 7. maj 2020

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne udgifter omfatter salgs-, bil-, lokale- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 % ekskl. tillæg.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er målt til laveste værdi af anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger eller til forventet nettorealisationværdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 4 år til en scrapværdi på kr. 0.

Småanskaffelser under kr. 13.800 pr. stk driftsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostpris nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita er målt til kostpris.

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder omfatter omkostninger vedrørende lejemål, der endnu ikke er påbegyndt videreudlejning. Ved påbegyndelse af videreudlejning udgiftsføres omkostningerne over lejekontraktens løbetid. Igangværende arbejder er målt til kostpris. Forudbetalinger på de igangværende arbejder indregnes under kortfristede gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Resultatopgørelse for 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	Bruttofortjeneste	10.474.451	8.908.443
1	Personaleomkostninger	-9.190.601	-6.809.707
2	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-366.087</u>	<u>-79.182</u>
	Resultat før finansiering	917.763	2.019.554
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-25.000	0
	Andre finansielle indtægter	40.407	0
	Andre finansielle omkostninger	<u>-162.921</u>	<u>-50.812</u>
	Resultat før skat	770.249	1.968.742
3	Skat af årets resultat	<u>-223.957</u>	<u>-450.652</u>
	Årets resultat	<u><u>546.292</u></u>	<u><u>1.518.090</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	546.292	1.518.090
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>546.292</u></u>	<u><u>1.518.090</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
AKTIVER		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.191.627</u>	<u>1.419.016</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.191.627</u>	<u>1.419.016</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	25.000
Deposita	<u>4.268.947</u>	<u>2.238.895</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.268.947</u>	<u>2.263.895</u>
2 Anlægsaktiver i alt	<u>6.460.574</u>	<u>3.682.911</u>
Igangværende arbejder	3.093.071	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.653.077	3.597.480
Andre tilgodehavender	1.225.628	217.064
Periodeafgrænsningsposter	<u>27.788</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.999.564</u>	<u>3.814.544</u>
Likvide beholdninger	<u>328.931</u>	<u>1.491.240</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.328.495</u>	<u>5.305.784</u>
Aktiver i alt	<u>14.789.069</u>	<u>8.988.695</u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	PASSIVER	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	1.997.660	1.451.368
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>2.077.660</u>	<u>1.531.368</u>
3	Hensættelser til udskudt skat	294.273	312.184
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>294.273</u>	<u>312.184</u>
	Selskabsskat	237.868	134.468
	Gæld til kreditinstitutter	1.392.354	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.035.091	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.454.402	1.503.965
	Anden gæld	7.297.421	5.506.710
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.417.136</u>	<u>7.145.143</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.417.136</u>	<u>7.145.143</u>
	Passiver i alt	<u>14.789.069</u>	<u>8.988.695</u>
5	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
6	Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning		

Noter

	2019	2018			
	kr.	kr.			
1 Personalemkostninger					
Lønninger og gager	8.604.448	6.054.150			
Pensioner	228.044	354.940			
Andre omkostninger til social sikring	107.551	83.379			
Personalemkostninger i øvrigt	250.558	317.238			
	<u>9.190.601</u>	<u>6.809.707</u>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>13</u>	<u>15</u>			
2 Anlægsaktiver					
	<u>Materielle</u>	<u>Finansielle</u>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Kapitalandele i associerede virksomheder			
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	1.498.198	25.000			
Tilgang	1.138.698	0			
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>			
Anskaffelsessum pr. 31/12 2019	<u>2.636.896</u>	<u>25.000</u>			
Afskrivninger pr. 1/1 2019	79.182	0			
Afskrivninger i året	<u>366.087</u>	<u>0</u>			
Afskrivninger pr. 31/12 2019	<u>445.269</u>	<u>0</u>			
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	0	0			
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-25.000</u>			
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019	<u>0</u>	<u>-25.000</u>			
Bogført værdi pr. 31/12 2019	<u>2.191.627</u>	<u>0</u>			
<u>Virksomhedsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
				pr. 31/12 19	for 2019
Nordicrent ApS	Hørsholm	50%	25.000	-	-

Nordicrent ApS har pr. underskriftsdato ikke aflagt regnskab for 2019, men er nedskrevet til kr. 0 på baggrund af årsrapporten for 2018.

Noter (fortsat)

	2019	2018
	kr.	kr.
3 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	241.868	138.468
Regulering, udskudt skat	<u>-17.911</u>	<u>312.184</u>
	<u>223.957</u>	<u>450.652</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>294.273</u>	<u>312.184</u>

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Afsat udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	80.000	1.451.368	0	1.531.368
Årets resultat	<u>0</u>	<u>546.292</u>	<u>0</u>	<u>546.292</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>80.000</u>	<u>1.997.660</u>	<u>0</u>	<u>2.077.660</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet har indgået to lejekontrakter. Den første er tidsbestemt med udløb den 31/5 2020, hvor lejeforpligtelsen andrager ca. kr. 125.000. Det andet lejemål har et opsigelsesvarsel på 6 måneder, hvortil lejeforpligtelsen andrager ca. kr. 90.000.

Selskabet har indgået lejekontrakter på lejemål til videreudlejning. Lejeforpligtelsen herved andrager ca. kr. 3.600.000.

Selskabet har indgået leasingkontrakter og forpligtelsen herved andrager ca. kr. 1.485.000.

Selskabet fører retssag vedrørende overfakturering fra en kreditor, hvor saldoen er nedskrevet med kr. 512.000. Det forventes ikke, at sagen vil påføre selskabet yderligere omkostninger.

Der er som sikkerhed for selskabets bankengagement stillet virksomhedspant på kr. 2.000.000 overfor Nordea Danmark.

Virksomhedspantet består af følgende aktiver:

Driftsmidler m.v. som i årsrapporten udgør kr. 2.191.627.

Debitorer som i årsrapporten udgør kr. 3.653.077.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

Noter (fortsat)

6 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført, at selskabet ikke kan udleje sine lejemål på sædvanlig niveau.

Vi ved endnu ikke, hvornår situationen stopper og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i selskabet.

Der er indført forholdsregler, hvor en stor del af selskabets ansatte er hjemsendt og i den forbindelse er søgt lønkompensation. Ligeledes er igangsat udarbejdelse af ansøgning om kompensation for selskabets faste omkostninger, hvor der forventes refusion på op til 80% af selskabets udgifter til kontraktlig bundne lejemål til videreudlejning.

Selskabets likviditet søges styrket via diverse hjælpepakker, ligesom der er indledt dialog med selskabets bankforbindelse med henblik på fremskaffelse af yderligere finansiering, da dette er nødvendigt for at sikre den fortsatte drift.

Selskabets nuværende bankforhold er indgået på sædvanlige vilkår uden specielle aftaler om kortfristet låneindfrielse.

