

# Nord & Roed Invest ApS

Anker Engelunds Vej 10, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 05 53 01

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3/5 2018

Dirigent:



.....  
Kenneth Sten Nord



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. maj 2018  
Direktion:



Anders Roed Pedersen



Kenneth Sten Nord

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nord & Roed Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nord & Roed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 3. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne33198

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Nord & Roed Invest ApS
Adresse, postnr., by	Anker Engelunds Vej 10, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	37 05 53 01
Stiftet	3. september 2015
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Anders Roed Pedersen Kenneth Sten Nord
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentlige aktivitet er at investere i fast ejendom og kapitalandele i andre selskaber mv.v samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 37.649 kr. mod et overskud på 367.132 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.003.667 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser af væsentlig betydning for årsrapporten.

#### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	135.446	138.063
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.655	-45.655
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	89.791	92.408
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.993	340.065
	Finansielle indtægter	0	32
2	Finansielle omkostninger	-65.872	-56.572
	<b>Resultat før skat</b>	42.912	375.933
	Skat af årets resultat	-5.263	-8.801
	<b>Årets resultat</b>	<b>37.649</b>	<b>367.132</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	18.993	40.065
	Overført resultat	18.656	327.067
		<b>37.649</b>	<b>367.132</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.609.660	2.655.315
		<u>2.609.660</u>	<u>2.655.315</u>
4	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	992.136	973.143
		<u>992.136</u>	<u>973.143</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.601.796</u>	<u>3.628.458</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	22.155	13.763
	Tilgodehavende selskabsskat	0	68.184
	Andre tilgodehavender	0	18.985
		<u>22.155</u>	<u>100.932</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>234</u>	<u>264</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>22.389</u>	<u>101.196</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.624.185</u>	<u>3.729.654</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	73.353	54.360
	Overført resultat	830.314	811.658
		<u>1.003.667</u>	<u>966.018</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.158.665	1.219.101
		<u>1.158.665</u>	<u>1.219.101</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	72.000	80.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.144.644	1.241.887
	Gæld til associerede virksomheder	218.554	210.148
	Skyldig sambeskatningsbidrag	13.655	0
	Anden gæld	13.000	12.500
		<u>1.461.853</u>	<u>1.544.535</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.620.518</u>	<u>2.763.636</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.624.185</u>	<u>3.729.654</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	100.000	54.360	811.658	966.018
Overført via resultatdisponering	0	18.993	18.656	37.649
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2017	<u>100.000</u>	<u>73.353</u>	<u>830.314</u>	<u>1.003.667</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning - Huslejeindtægt

Nettoomsætning omfatter modtagne huslejebetalinge.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne huslejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Bruttoresultat udgør eksterne omkostninger, som omfatter omkostninger til administration.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Installationer	15 år

Grunde afskrives ikke.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte dattervirksomheds resultat efter skat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver og kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2017	2016
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	46.795	31.182
Renteomkostninger til associerede virksomheder	8.406	8.082
Andre finansielle omkostninger	10.671	17.308
	<u>65.872</u>	<u>56.572</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017		<u>2.709.638</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>2.709.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		54.323
Årets nedskrivninger		45.655
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>99.978</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>2.609.660</u>
Afskrives over		<u>15 - 30 år</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017	618.783
Kostpris 31. december 2017	618.783
Værdireguleringer 1. januar 2017	354.360
Andel af årets resultat	18.993
Værdireguleringer 31. december 2017	373.353
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	992.136

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>			
Nord & Roed A/S	Aalborg	100,00 %	0

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 850 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhed og hæfter solidarisk og ubegrænset med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet indgår i en fællesregistrering for moms med Nord & Roed A/S. Selskabet hæfter solidarisk med Nord & Roed A/S for moms og afgifter i begge selskaber.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.230 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt 2.610 t.kr.