

Nord & Roed Invest ApS

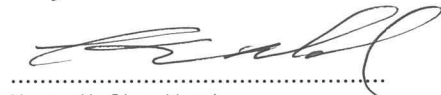
Anker Engelunds Vej 10, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 05 53 01

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8/5-2019

Dirigent:



.....
Kenneth Sten Nord



Indhold

Ledespåtegning	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

Ledelseserklæring

Vi har dags dato behandlet og godkendt bilag til selvangivelsen for indkomståret 2018 inkl. specifikationer til årsregnskabet for Nord & Roed Invest ApS. Opgørelsen viser en skattepligtig indkomst på 66.087 kr.

Det er vores opfattelse, at bilag til selvangivelsen for indkomståret 2018 inkl. specifikationer til årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Aalborg, den 8. maj 2019
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 2018 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 8. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp
statsaut. revisor
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 2018 udviser et overskud på 264.266 kr. mod et overskud på 37.649 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.267.933 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.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	125.024	135.446
	Afskrivninger på bygninger	-45.655	-45.655
	Resultat før finansielle poster	79.369	89.791
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	242.443	18.993
2	Finansielle omkostninger	-51.402	-65.872
	Resultat før skat	270.410	42.912
	Skat af årets resultat	-6.144	-5.263
	Årets resultat	264.266	37.649
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	230.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	242.443	18.993
	Overført resultat	-208.177	18.656
		264.266	37.649

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.564.005	2.609.660
		<u>2.564.005</u>	<u>2.609.660</u>
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.234.579	992.136
		<u>1.234.579</u>	<u>992.136</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.798.584</u>	<u>3.601.796</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	30.544	22.155
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	90.121	0
		<u>120.665</u>	<u>22.155</u>
	Likvide beholdninger	378	234
	Omsætningsaktiver i alt	<u>121.043</u>	<u>22.389</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.919.627</u>	<u>3.624.185</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	315.796	73.353
	Overført resultat	622.137	830.314
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	230.000	0
	Egenkapital i alt	<u>1.267.933</u>	<u>1.003.667</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.089.272	1.158.665
		<u>1.089.272</u>	<u>1.158.665</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristet gæld til realkreditinstitutter	72.000	72.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.150.657	1.144.644
	Gæld til associerede virksomheder	225.111	218.554
	Skyldig selskabsskat	104.654	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	13.655
	Anden gæld	10.000	13.000
		<u>1.562.422</u>	<u>1.461.853</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.651.694</u>	<u>2.620.518</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.919.627</u>	<u>3.624.185</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	73.353	830.314	0	1.003.667
Overført via resultatdisponering	0	242.443	-208.177	230.000	264.266
Egenkapital 31. december 2018	100.000	315.796	622.137	230.000	1.267.933

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for 2018 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Bruttoresultat udgør eksterne omkostninger, som omfatter omkostninger til administration.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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, 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 salgskomkostninger 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	36.671	46.795
Renteomkostninger til associerede virksomheder	6.557	8.406
Andre finansielle omkostninger	<u>8.174</u>	<u>10.671</u>
	<u>51.402</u>	<u>65.872</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>2.709.638</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>2.709.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		99.978
Årets afskrivninger		<u>45.655</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>145.633</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>2.564.005</u>
Afskrives over		<u>15 - 30 år</u>
4 Finansielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>618.783</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>618.783</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		373.353
Andel af årets resultat		<u>242.443</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>615.796</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>1.234.579</u>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
Nord & Roed A/S	Aalborg	100,00 %
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 850 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 1.171 t.kr., samt ejerforeningen er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt 2.564 t.kr.