

Nord & Roed Invest ApS

Anker Engelunds Vej 10
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 05 53 01

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

4. juni 2020

Kenneth Sten Nord
dirigent



Indhold

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2019
CVR-nr. 37 05 53 01

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. juni 2020

Direktion:



Anders Roed Pedersen



Kenneth Sten Nord

Ledelsen bekræfter, at virksomheden opfylder kravene for fravalg af revision.



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nord & Roed Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nord & Roed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af virksomhedens 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 i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere jer med udarbejdelsen og præsentationen af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i IESBA's Etiske regler, der bygger på de grundlæggende principper om 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 4. juni 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2019
CVR-nr. 37 05 53 01

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Nord & Roed Invest ApS
Anker Engelunds Vej 10
9200 Aalborg SV

CVR-nr:	37 05 53 01
Stiftet:	3. september 2015
Hjemstedskommune:	Aalborg
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december

Direktion

Anders Roed Pedersen
Kenneth Sten Nord

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 18
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat på 93.888 kr., sammenlignet med 264.266 kr. i 2018. Virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.131.821 kr., sammenlignet med 1.267.933 kr. pr. 31. december 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste		155.770	125.024
Afskrivninger		<u>-45.655</u>	<u>-45.655</u>
Resultat af primær drift		110.115	79.369
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.680	242.443
Finansielle omkostninger	2	<u>-37.721</u>	<u>-51.402</u>
Resultat før skat		110.074	270.410
Skat af årets resultat		<u>-16.186</u>	<u>-6.144</u>
Årets resultat		<u>93.888</u>	<u>264.266</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		37.680	242.443
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	230.000
Overført resultat		<u>56.208</u>	<u>-208.177</u>
		<u>93.888</u>	<u>264.266</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2019	31/12 2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>2.518.350</u>	<u>2.564.005</u>
Finansielle anlægsaktiver	4		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1.042.259</u>	<u>1.234.579</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.560.609</u>	<u>3.798.584</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		2.503	0
Udskudt skatteaktiv		38.932	30.544
Selskabsskat		<u>11.426</u>	<u>90.121</u>
		<u>52.861</u>	<u>120.665</u>
Likvide beholdninger		<u>92</u>	<u>378</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>52.953</u>	<u>121.043</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.613.562</u></u>	<u><u>3.919.627</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2019	31/12 2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		423.476	615.796
Overført resultat		608.345	322.137
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	230.000
Egenkapital i alt		1.131.821	1.267.933
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.019.531	1.089.272
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		72.000	72.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		924.659	1.150.657
Gæld til associerede virksomheder		462.551	225.111
Selskabsskat		0	104.654
Anden gæld		3.000	10.000
		1.462.210	1.562.422
Gældsforpligtelser i alt		2.481.741	2.651.694
PASSIVER I ALT		3.613.562	3.919.627
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	615.796	322.137	230.000	1.267.933
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-230.000	-230.000
Udbytte fra datter	0	-230.000	230.000	0	0
Overført via resultatdisponering	0	37.680	56.208	0	93.888
Egenkapital 31. december 2019	100.000	423.476	608.345	0	1.131.821

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betalingen forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter distributionsomkostninger og omkostninger i forbindelse med salg, salgskampagner, administration, kontorlokaler, operationelle leasingaftaler mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

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

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 – 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Bygninger	30 år
Installationer	15 år

Der afskrives ikke på grunde.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget af de tilknyttede virksomheder inden godkendelsen af selskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne 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 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

I finansielle leasingforpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

2 Finansielle omkostninger

kr.	2019	2018
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	22.307	36.671
Renteomkostninger til associerede virksomheder	7.440	6.557
Andre finansielle omkostninger	7.974	8.174
	<u>37.721</u>	<u>51.402</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	<u>2.709.638</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>2.709.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-145.633
Årets afskrivninger	<u>-45.655</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-191.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>2.518.350</u></u>

4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	<u>618.783</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>618.783</u>
Værdiregulering 1. januar 2019	615.796
Årets resultat	37.680
Udbytte	<u>-230.000</u>
Værdiregulering 31. december 2019	<u>423.476</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>1.042.259</u></u>

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dattervirksomhed: Nord & Roed A/S	Aalborg	100%

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 778 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhed og hæfter solidarisk og ubegrænset med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for dansk 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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.092 tkr. samt ejerforeningen er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt 2.518 tkr.