

# Nord & Roed Invest ApS

Anker Engelunds Vej 10  
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 05 53 01

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

25. juni 2021

Kenneth Sten Nord  
dirigent



## Indhold

Ledelsespåtegning	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	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. juni 2021  
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 2020 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 regnskabsaflæggelse 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 25. juni 2021

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Steffen S. Hansen  
statsaut. revisor  
mne32737

**Nord & Roed Invest ApS**  
Årsrapport 2020  
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

## 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 2020 udviser et resultat på -412.970 kr., sammenlignet med 93.888 kr. i 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 718.851 kr., sammenlignet med 1.131.821 kr. pr. 31. december 2019.

#### 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	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>		118.718	155.769
Afskrivninger		<u>-45.655</u>	<u>-45.655</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		73.063	110.114
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-442.259	37.680
Øvrige finansielle omkostninger	2	<u>-35.537</u>	<u>-37.720</u>
<b>Resultat før skat</b>		-404.733	110.074
Skat af årets resultat		<u>-8.237</u>	<u>-16.186</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-412.970</u></u>	<u><u>93.888</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-442.259	37.680
Overført resultat		<u>29.289</u>	<u>56.208</u>
		<u><u>-412.970</u></u>	<u><u>93.888</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Grunde og bygninger		<u>2.472.695</u>	<u>2.518.350</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.042.259</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.472.695</u>	<u>3.560.609</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		9.257	2.502
Udskudt skatteaktiv		47.371	38.932
Selskabsskat		<u>18.417</u>	<u>11.426</u>
		<u>75.045</u>	<u>52.860</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>137.537</u>	<u>92</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>212.582</u>	<u>52.952</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>2.685.277</u>	<u>3.613.561</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-18.783	423.476
Overført resultat		<u>637.634</u>	<u>608.345</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>718.851</u>	<u>1.131.821</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>950.255</u>	<u>1.019.531</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		72.000	72.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		927.565	924.659
Gæld til kapitalinteressere		8.693	462.550
Anden gæld		<u>7.913</u>	<u>3.000</u>
		<u>1.016.171</u>	<u>1.462.209</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.966.426</u>	<u>2.481.740</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.685.277</u>	<u>3.613.561</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivn ing efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsår et	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	423.476	608.345	0	1.131.821
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-442.259</u>	<u>29.289</u>	<u>0</u>	<u>-412.970</u>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<u>100.000</u>	<u>-18.783</u>	<u>637.634</u>	<u>0</u>	<u>718.851</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for 2020 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

Virksomheden 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 administrationsselskab 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 posteringer 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 virksomhedens 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 diskonteringsats 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 administrationsselskab 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 renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 2 Øvrige finansielle omkostninger

kr.	2020	2019
Renteomkostninger til associerede og tilknyttede virksomheder	28.640	29.747
Andre finansielle omkostninger	6.897	7.973
	<u>35.537</u>	<u>37.720</u>

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020	<u>2.709.638</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.709.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-191.288
Årets afskrivninger	<u>-45.655</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-236.943</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u>2.472.695</u></u>

#### 4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020	618.783
Afgang i årets løb	<u>-618.783</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>
Værdiregulering 1. januar 2020	423.476
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-423.476</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u>0</u></u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 709 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

##### Eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med dattervirksomhed og hæfter solidarisk og ubegrænset med øvrige virksomheder 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 virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

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

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.022 tkr. samt ejerforeningen er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt 2.473 tkr.