

Nord & Roed Invest ApS

Anker Engelunds Vej 10
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 05 53 01

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

8. juni 2022

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

Nord & Roed Invest ApS

Årsrapport 2021

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 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

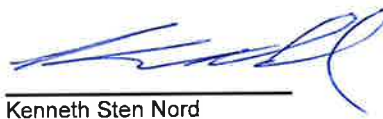
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. juni 2022

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 2021 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 at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, herunder kravene til uafhængighed, og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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. juni 2022

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98



Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2021
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 virksomheder samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på 59.367 kr., sammenlignet med -412.970 kr. i 2020. Virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 778.218 kr., sammenlignet med 718.851 kr. pr. 31. december 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2021.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		151.476	118.718
Afskrivninger		<u>-45.655</u>	<u>-45.655</u>
Resultat før finansielle poster		105.821	73.063
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-442.259
Øvrige finansielle omkostninger	2	<u>-29.736</u>	<u>-35.537</u>
Resultat før skat		76.085	-404.733
Skat af årets resultat		<u>-16.718</u>	<u>-8.237</u>
Årets resultat		<u>59.367</u>	<u>-412.970</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-442.259
Overført resultat		<u>59.367</u>	<u>29.289</u>
		<u>59.367</u>	<u>-412.970</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2021	31/12 2020
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		2.427.040	2.472.695
Anlægsaktiver i alt		2.427.040	2.472.695
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		38.038	9.257
Udskudt skatteaktiv		55.821	47.371
Selskabsskat		0	18.417
		93.859	75.045
Likvide beholdninger		23.035	137.537
Omsætningsaktiver i alt		116.894	212.582
AKTIVER I ALT		2.543.934	2.685.277
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-18.783
Overført resultat		678.218	637.634
Egenkapital i alt		778.218	718.851
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Gæld til realkreditinstitutter		884.276	950.255
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		68.966	72.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	927.565
Gæld til kapitalinteressere		778.720	8.693
Selskabsskat		30.754	0
Anden gæld		3.000	7.913
		881.440	1.016.171
Gældsforpligtelser i alt		1.765.716	1.966.426
PASSIVER I ALT		2.543.934	2.685.277
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	-18.783	637.634	0	718.851
Overført via resultatdisponering	0	0	59.367	0	59.367
Årets opskrivning	0	18.783	-18.783	0	0
Egenkapital 31. december 2021	100.000	0	678.218	0	778.218

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for 2021 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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

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:

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bygninger	30 år
Installationer	15 år

Der afskrives ikke på grunde.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 administrations selskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedens betaling af

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sambeskatingsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatingsbidrag 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Øvrige finansielle omkostninger

kr.	2021	2020
Renteomkostninger til kapitalinteresser	17.987	28.640
Andre finansielle omkostninger	11.749	6.897
	<u>29.736</u>	<u>35.537</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	<u>2.709.638</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.709.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-236.943
Årets afskrivninger	<u>-45.655</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-282.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>2.427.040</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 637 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 953 tkr. samt ejerforeningen er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt 2.427 tkr.