

Nord Et ApS
Vingelhøjvej 18
6200 Aabenraa
CVR-nr. 37368504

**Årsrapport 01.01.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.12.2019

Dirigent

Navn: Torben Brand

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nord Et ApS
Vingelhøjvej 18
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 37368504
Hjemsted: Aabenraa
Regnskabsår: 01.01.2018 - 30.06.2019

Direktion

Torben Brand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.06.2019 for Nord Et ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.06.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 16.12.2019

Direktion

Torben Brand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nord Et ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nord Et ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 16.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handels-, investerings- og projektudviklingsvirksomhed, bl.a. inden for fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 947 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Der henvises til beskrivelse af ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende grunde og bygninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.693.568	1.018.638
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(1.621.044)</u>
Driftsresultat		1.693.568	(602.406)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	683.000
Andre finansielle indtægter		61	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(479.885)</u>	<u>(427.521)</u>
Resultat før skat		1.213.744	(346.927)
Skat af årets resultat	3	<u>(267.011)</u>	<u>224.100</u>
Årets resultat		<u>946.733</u>	<u>(122.827)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>946.733</u>	<u>(122.827)</u>
		<u>946.733</u>	<u>(122.827)</u>

Balance pr. 30.06.2019

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		23.905.721	0
Investeringsjendomme		0	18.893.910
Materielle anlægsaktiver	4	23.905.721	18.893.910
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		840.000	0
Finansielle anlægsaktiver	5	840.000	0
Anlægsaktiver		24.745.721	18.893.910
Udskudt skat		0	164.496
Andre tilgodehavender		137.702	0
Periodeafgrænsningsposter		5.203	0
Tilgodehavender		142.905	164.496
Likvide beholdninger		187.079	173.467
Omsætningsaktiver		329.984	337.963
Aktiver		25.075.705	19.231.873

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.100.262</u>	<u>153.529</u>
Egenkapital		<u>1.150.262</u>	<u>203.529</u>
Udskudt skat		<u>59.604</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>59.604</u>	<u>0</u>
Bankgæld		0	10.809.191
Deposita		373.918	379.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		179.299	303.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.444.956	7.381.062
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.807.978	0
Skyldig selskabsskat		0	1.181
Skyldige sambeskatningsbidrag		44.092	0
Anden gæld		2.015.596	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>154.194</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.865.839</u>	<u>19.028.344</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.865.839</u>	<u>19.028.344</u>
Passiver		<u>25.075.705</u>	<u>19.231.873</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	153.529	203.529
Årets resultat	0	946.733	946.733
Egenkapital ultimo	50.000	1.100.262	1.150.262

Noter

	2018/19	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	1.619.621
Pensioner	0	1.136
Andre omkostninger til social sikring	0	287
	0	1.621.044
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1
	2018/19	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	225.620	207.096
Renteomkostninger i øvrigt	254.265	220.425
	479.885	427.521
	2018/19	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	42.911	(224.100)
Ændring af udskudt skat	224.100	0
	267.011	(224.100)
	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	18.893.910
Overførsler	18.893.910	(18.893.910)
Tilgange	5.011.811	0
Kostpris ultimo	23.905.721	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.905.721	0

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>840.000</u>
Kostpris ultimo	<u>840.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>840.000</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med W8 Nordlandsvej ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet ejerpantebreve på nom. 11.250 t.kr. og 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i W1 Holding ApS. Bogført værdi af pantsatte ejerpantebreve udgør 24.044 t.kr. pr. 30.06.2019. Bankgælden i W1 Holding ApS udgør 104.079 t.kr. pr. 30.06.2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Beløb for indeværende regnskabsår og det foregående regnskabsår ikke kan sammenlignes da indeværende regnskabsår omfatter en periode på 18 måneder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i indeværende regnskabsår skiftet ejer og ledelse.

Den nye ledelse har i indeværende regnskabsår valgt at ændre målemetoden for investeringsejendomme. Hidtil har investeringsejendomme været målt til dagsværdi jf. ÅRL § 38, stk. 1. Selskabets nuværende ledelse har valgt at ændre målemetoden således, at investeringsejendomme nu måles til kostpris fratrukket afskrivninger jf. ÅRL § 43, stk. 1 og klassificeres som grunde og bygninger.

Det er ledelsens vurdering, at anvendelse af kostprismetoden giver mere relevant information, da den nye ledelses fokus primært er på investeringsejendommens direkte driftsafkast og en langsigtet investeringshorisont. Vurderingen er således ligeledes baseret på en afvejning af ressourceindsatsen i forhold til virksomhedens regnskabsbrugeres nytteværdi af dagsværdiinformatiønen.

Ændringerne har ingen beløbsmæssig effekt.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.