

Nordicals Trekantområdet P/S

Birkemose Allé 37A 1., 6000 Kolding

CVR-nr. 38 27 74 99

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020

Dirigent:

.....
Peter Bauer Mols





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordicals Trekantområdet P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets 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.

Kolding, den 29. maj 2020
Direktion:

.....
Peter Bauer Mols

Bestyrelse:

.....
Jon Stefansen
formand

.....
Henrik Troelsen

.....
Peter Bauer Mols

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Nordicals Trekantområdet P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordicals Trekantområdet P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Vejle, den 29. maj 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik S. Meldahl
statsaut. revisor
mne28654



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nordicals Trekantområdet P/S
Adresse, postnr., by	Birkemose Allé 37A 1., 6000 Kolding
CVR-nr.	38 27 74 99
Stiftet	21. december 2016
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jon Stefansen, formand Henrik Troelsen Peter Bauer Mols
Direktion	Peter Bauer Mols
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Nykredit

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglerforretning, og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 21.043 kr. mod et overskud på 30.752 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 552.420 kr.

Begivenheder efter balancedagen

2020 er startet fantastisk for vores virksomhed.

I forbindelse med COVID-19 nedlukning så vi en stor nervøsitet i markedet, og nye ting bremsede hårdt op.

Herudover er der ikke identificeret begivenheder efter balancedagen.

Forventet udvikling

Vi har kunnet holde aktivitet i de fleste on-going sager og forventer en delvis normalisering i 2. halvår af 2020.

Investorerne har stadig allokere kapital til investeringer i erhvervsjendomme, dog med et ønske om priskorrektion.

Boligudlejningsejendomme er rimelig upåvirket.

Søgning efter erhvervslokaler forventes at få den største påvirkning i nedadgående retning - med baggrund i de virksomheder, der oplever negativ vækst efter COVID-19.

Med baggrund i den gode opstart på året og udsigt til en normalisering i markedet i 2. halvår, forventer vi et positivt resultat dog med en tilbagegang på 20-30% i forhold til 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	7.876.836	7.554.063
2	Personaleomkostninger	-7.761.671	-7.496.794
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-40.562	-10.928
	Andre driftsomkostninger	-37.500	0
	Resultat før finansielle poster	37.103	46.341
	Finansielle omkostninger	-16.060	-15.589
	Årets resultat	21.043	30.752
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	21.043	30.752
		21.043	30.752

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.071	0
	Indretning af lejede lokaler	21.857	54.642
		<u>65.928</u>	<u>54.642</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.928</u>	<u>54.642</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.954.863	773.250
	Andre tilgodehavender	98.199	131.830
	Periodeafgrænsningsposter	35.500	37.200
		<u>3.088.562</u>	<u>942.280</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.489.998</u>	<u>3.345.498</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.578.560</u>	<u>4.287.778</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.644.488</u></u>	<u><u>4.342.420</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	52.420	31.377
	Egenkapital i alt	552.420	531.377
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	95.131	0
		95.131	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	971.918	472.149
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.000	25.000
	Anden gæld	3.000.019	3.297.861
	Periodeafgrænsningsposter	0	16.033
		3.996.937	3.811.043
	Gældsforpligtelser i alt	4.092.068	3.811.043
	PASSIVER I ALT	4.644.488	4.342.420

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	625	500.625
Overført via resultatdisponering	0	30.752	30.752
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	31.377	531.377
Overført via resultatdisponering	0	21.043	21.043
Egenkapital 31. december 2019	500.000	52.420	552.420

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordicals Trekantområdet P/S for 2019 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Hjælpematerialer omfatter de omkostninger til hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	2 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Skat

Som partnerselskab er selskabet ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke afsættes hverken aktuel eller udskudt skat af årets skattepligtige resultat i årsregnskabet. Det skattepligtige resultat beskattes hos kapitalejerne efter de i skattelovgivningen gældende regler.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.369.330	7.109.301
Pensioner	102.790	96.513
Andre omkostninger til social sikring	35.652	33.409
Andre personaleomkostninger	253.899	257.571
	<u>7.761.671</u>	<u>7.496.794</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>7</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2019	0	65.570	65.570
Tilgange	160.598	0	160.598
Afgange	-108.750	0	-108.750
Kostpris 31. december 2019	<u>51.848</u>	<u>65.570</u>	<u>117.418</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	10.928	10.928
Afskrivninger	7.777	32.785	40.562
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>7.777</u>	<u>43.713</u>	<u>51.490</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>44.071</u>	<u>21.857</u>	<u>65.928</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2019	2018
Leje- og leasingforpligtelser	<u>115.000</u>	<u>180.000</u>

Leje- og leasingforpligtelser omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på it-udstyr på i alt 38 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 2-3 år.

Leje- og leasingforpligtelser omfatter desuden forpligtelser overfor franchisegiver på betaling af grundafgift på 77 t.kr. med en opsigelsesperiode på 6 måneder.

6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået en franchisekontrakt med Nykredit Mægler A/S og har som led heri stillet en betalingsgaranti overfor Nykredit Mægler A/S på 400 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Troelsen

Bestyrelse

På vegne af: Nordicals Trekantområdet P/S og Nordicals
Trekantområdet Komplementarselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-267919110481

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-29 06:39:42Z

NEM ID 

Jon Stefansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Nordicals Trekantområdet P/S og Nordicals
Komplementarselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-842126646689

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-29 12:14:47Z

NEM ID 

Peter Bauer Mols

Direktion

På vegne af: Nordicals Trekantområdet P/S og Nordicals
Trekantområdet Komplementarselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-010545549546

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-29 12:31:52Z

NEM ID 

Peter Bauer Mols

Dirigent

På vegne af: Nordicals Trekantområdet P/S og Nordicals
Trekantområdet Komplementarselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-010545549546

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-29 12:31:52Z

NEM ID 

Peter Bauer Mols

Bestyrelse

På vegne af: Nordicals Trekantområdet P/S og Nordicals
Trekantområdet Komplementarselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-010545549546

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-29 12:31:52Z

NEM ID 

Henrik S. Meldahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980915158

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-29 12:44:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 023Q0-K7IAE-EAPY1-E840S-EEU00-ES3A2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>