



Nord Ejendomme ApS

CVR-nr. 27 51 42 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2015.

Jan Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Nord Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 18. marts 2015

Direktion

Jan Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Nord Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nord Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 18. marts 2015

Kvist & Jensen, Aalborg

statsautoriserede revisorer A/S

Jens Aaen
statsautoriseret revisor

Flemming M. Nielsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nord Ejendomme ApS Th. V. Gardes Vej 20 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 27 51 42 35
	Stiftet: 25. juni 2004
	Hjemsted: Aalborg SØ
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Jørgensen, Th. V. Gardes Vej 20, 9210 Aalborg SØ
Revisor	Kvist & Jensen, Aalborg, statsautoriserede revisorer A/S
Modervirksomhed	Nord Ejendomme Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom samt anden investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 141 t.kr. mod 222 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 55 t.kr. mod 75 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nord Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	140.759	222.017
1 Personaleomkostninger	-6.000	-6.000
Driftsresultat	134.759	216.017
Andre finansielle indtægter	25.799	37.396
2 Øvrige finansielle omkostninger	-109.881	-153.760
Resultat før skat	50.677	99.653
Skat af årets resultat	3.943	-24.913
Årets resultat	54.620	74.740
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overføres til overført resultat	4.620	24.740
Disponeret i alt	54.620	74.740

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Investerings ejendomme	4.199.695	4.199.695
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.199.695	4.199.695
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	464.524	469.417
	Finansielle anlægsaktiver i alt	464.524	469.417
	Anlægsaktiver i alt	4.664.219	4.669.112
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.650
	Periodeafgrænsningsposter	9.276	7.624
	Tilgodehavender i alt	9.276	15.274
	Likvide beholdninger	165.078	107.798
	Omsætningsaktiver i alt	174.354	123.072
	Aktiver i alt	4.838.573	4.792.184

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	1.165.128	1.160.508
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	Egenkapital i alt	1.340.128	1.335.508
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	73.471	83.490
	Hensatte forpligtelser i alt	73.471	83.490
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.274.041	1.380.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.274.041	1.380.900
	Kortfristet del af langfristet gæld	75.000	33.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	15.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	501.713	505.569
	Selskabsskat	4.063	24.913
	Anden gæld	1.553.907	1.412.929
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.150.933	1.992.286
	Gældsforpligtelser i alt	3.424.974	3.373.186
	Passiver i alt	4.838.573	4.792.184

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2014	2013
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	6.000	6.000
	6.000	6.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	18.800	18.000
Andre renteomkostninger	91.081	135.760
	109.881	153.760
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2014		13.608
Kostpris 31. december 2014		13.608
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014		13.608
Af- og nedskrivninger 31. december 2014		13.608
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		0
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	4.199.695	4.199.695
Kostpris 31. december 2014	4.199.695	4.199.695
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	4.199.695	4.199.695

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2014	582.706	582.706
Afgang i årets løb	-624	0
Kostpris 31. december 2014	582.082	582.706
Nedskrivninger 1. januar 2014	-113.289	-65.279
Årets nedskrivninger	-4.269	-48.010
Nedskrivninger 31. december 2014	-117.558	-113.289
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	464.524	469.417
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	125.000	125.000
	125.000	125.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	1.160.508	1.135.768
Årets overførte overskud eller underskud	4.620	24.740
	1.165.128	1.160.508
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2014	50.000	50.000
Udloddet udbytte	-50.000	-50.000
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	50.000	50.000
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret de til enhver tid værende værdipapirer i sikkerhedsdepot.		

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nord Ejendomme Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.