

Nordhaug Ejendomme ApS

Rosenvænget 78

8362 Hørning

ÅRSRAPPORT

1. juli 2011 til 30. juni 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. november 2012

Jan Nordhaug, dirigent

CVR NR. 31576148

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordhaug Ejendomme ApS Rosenvænget 78 8362 Hørning
	Telefon: 25 52 06 02 Hjemmeside: www.nordhaugejendomme.dk E-mail: mail@nordhaug.dk
	CVR-nr.: 31 57 61 48 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jan Nordhaug
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S Vestergade 10 8900 Randers C
Advokat	Isaksen og Nomanni Viby Centret 24, PO4002 8260 Viby J
Revisor	Elley Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Ydingvej 1 8752 Østbirk
Ejerforhold	Nordhaug Holding ApS, Rosenvænget 78, 8362 Hørning
Hovedaktivitet	Selskabets hovedformål er at eje og udleje boliger.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. november 2012 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Nordhaug Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 30. november 2012

Direktion

Jan Nordhaug

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nordhaug Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordhaug Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Østbirk, den 30. november 2012

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Claus Elley
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Virksomheden beskæftiger sig med at eje og udleje boliger.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

I indeværende år er selskabets anlægsarbejder stort set færdiggjort. Der har kun været begrænsede perioder uden udlejning, primært i få korte perioder med klargøring af lejemål i forbindelse med fraflytning. Ledelsen vurderer derfor årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Efter færdiggørelse af anlægsaktiviteter vil lejeindtægten stige, og en del af gælden er omlagt til lavere forrentede lån, således at finansieringsudgifterne falder. Disse forhold betyder, at ledelsen forventer et markant forbedret resultat for det kommende år.

På lidt længere sigt forventes det, at selskabets ejendomsportefølje bliver udvidet yderligere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nordhaug Ejendomme ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Indtægtskriterium

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, som direkte kan henføres til driften af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Skat

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2011 til 30. JUNI 2012

	2011/12	2010/11
BRUTTOFORTJENESTE	1.170.327	987.895
DRIFTSRESULTAT	1.170.327	987.895
Andre finansielle indtægter	48.609	42.441
Øvrige finansielle omkostninger	-1.118.512	-740.664
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	100.424	289.672
Ekstraordinære poster	119.748	0
RESULTAT FØR SKAT	220.172	289.672
Skat af årets resultat	-65.250	-73.150
ÅRETS RESULTAT	154.922	216.522
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	154.922	216.522
DISPONERET I ALT	154.922	216.522

BALANCE PR. 30. JUNI 2012
AKTIVER

	2012	2011
Grunde og bygninger	28.866.630	27.359.577
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	98.020	0
Materielle anlægsaktiver	28.964.650	27.359.577
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	16.800	30.000
Finansielle anlægsaktiver	16.800	30.000
ANLÆGSAKTIVER	28.981.450	27.389.577
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.300	33.550
Udskudt skatteaktiv	0	45.050
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	809.760	474.826
Periodeafgrænsningsposter	6.200	6.200
Tilgodehavender	841.260	559.626
Likvide beholdninger	847.869	667.490
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.689.129	1.227.116
AKTIVER	30.670.579	28.616.693

BALANCE PR. 30. JUNI 2012
PASSIVER

	2012	2011
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	9.191	-145.731
1 EGENKAPITAL	134.191	-20.731
Prioritetsgæld.....	14.000.000	14.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	14.000.000	14.000.000
Kreditinstitutter.....	15.489.533	8.303.510
Modtagne forudbetalinger fra kunder	493.489	353.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	48.062	5.636.604
Selskabsskat.....	20.200	0
Anden gæld	485.104	344.098
Kortfristede gældsforpligtelser.....	16.536.388	14.637.424
GÆLDSFORPLIGTELSE	30.536.388	28.637.424
PASSIVER	30.670.579	28.616.693
 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-145.731	154.922	9.191
	<u>-20.731</u>	<u>154.922</u>	<u>134.191</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14,0 mio. kr., er der udstedt pantebrev på i alt 14,0 mio. kr. der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 21,8 mio. kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpant nom. kr. 6,0 mio. kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger. Endvidere er der deponeret ejerpant nom. kr. 11,0 mio. kr. med pant i øvrige grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 7,0 mio.kr.

Herudover har pengeinstituttet pant i det til enhver tid indestående beløb på deponeringskonto.