

NORDHAUG EJENDOMME APS
CVR-NR 31 57 61 48

ÅRSRAPPORT FOR 2013/14
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 18 / 12 2014.

Jan Nordhaug
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
 Påtegning, erklæring og beretning	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1/7 2013 – 30/6 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn	Nordhaug Ejendomme ApS Rosenvænget 78 8362 Hørning
CVR-nr.	31 57 61 48
Hjemstedskommune	Skanderborg
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje boliger.
Ejerforhold	Nordhaug Holding ApS, Rosenvænget 78, 8362 Hørning
Direktion	Jan Nordhaug

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Nordhaug Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet 2013/14 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 18. december 2014

Direktion

Jan Nordhaug

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKABET

Til den daglige ledelse i Nordhaug Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordhaug Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2013 – 30. juni 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 etiske 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.

Skanderborg, den 18. december 2014

REVISORERNE SKANDERBORG
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ole Christensen
Statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Virksomheden beskæftiger sig med at eje og udleje boliger.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets boliger har været udlejet tilfredsstillende i regnskabsårets løb. Der er enkelte boliger, som først er blevet færdiggjort i årets løb og der er stadig en bolig under færdiggørelse, mangler dog kun varmetilslutning. Lejeindtægten afspejler således ikke en helårslejeindtægt.

Selskabets ledelse 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

Selskabet vil i 1. halvdel af regnskabsåret 2014/15 have færdiggjort sine anlægsaktiviteter, og ledelsen forventer derfor et forbedret resultat for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nordhaug Ejendomme ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år:

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammen-
draget i regnskabsposten – bruttoresultat.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i
lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, om-
kostninger 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. Nettoom-
sætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter til 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, reali-
serede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af
realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resul-
tatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen
med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabs-skat 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 m.v. 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investerings ejendomme”.

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

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 nominal 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 beskatingsregler, 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 af 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 nettorealisationsværdi.

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

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Bruttoresultat	1.189.781	1.361.629
Finansielle indtægter	4.851	1.403
Finansielle omkostninger	<u>(1.141.553)</u>	<u>(1.388.656)</u>
Resultat før skat	53.079	(25.624)
1 Skat af årets resultat	<u>(35.566)</u>	<u>(10.362)</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>17.513</u>	<u>(35.986)</u>
Der foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>17.513</u>	<u>(35.986)</u>
Disponeret i alt	<u>17.513</u>	<u>(35.986)</u>

() betyder, at tallet skal fratrækkes eller er negativt.

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Grunde og bygninger	32.158.551	30.223.681
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>98.020</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>32.158.551</u>	<u>30.321.701</u>
Deposita	48.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>13.815</u>	<u>9.180</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>61.815</u>	<u>9.180</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.220.366</u>	<u>30.330.881</u>
Varelager	45.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>774.194</u>	<u>809.760</u>
Tilgodehavender	<u>819.194</u>	<u>809.760</u>
Likvide beholdninger	<u>2.776</u>	<u>667.528</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>821.970</u>	<u>1.477.288</u>
AKTIVER I ALT	<u>33.042.336</u>	<u>31.808.169</u>

BALANCE PR. 30. JUNI

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelse	1.071.000	0
Overført resultat	(9.282)	(26.795)
2 Egenkapital i alt	<u>1.186.718</u>	<u>98.205</u>
Udskudt skat	329.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>329.000</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, langfristet andel	17.943.000	18.055.200
Langfristede gældsforpligtelser	<u>17.943.000</u>	<u>18.055.200</u>
Prioritetsgæld, kortfristet andel	112.417	112.800
Kreditinstitutter	12.500.193	12.581.744
Anden gæld	971.008	960.220
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.583.618</u>	<u>13.654.764</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>31.526.618</u>	<u>31.709.964</u>
PASSIVER I ALT	<u>33.042.336</u>	<u>31.808.169</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Offentlig ejendomsvurdering		

NOTER

<u>1 Skat af årets resultat</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Refusion, sambeskatning	(35.566)	(10.362)
Regulering af udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>(35.566)</u>	<u>(10.362)</u>

<u>2 Egenkapital</u>	<u>Primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Ultimo</u>
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Opskrivningshenlæggelse	0	1.071.000	1.071.000
Overført resultat	<u>(26.795)</u>	<u>17.513</u>	<u>(9.282)</u>
Ultimo	<u>98.205</u>	<u>1.088.513</u>	<u>1.186.718</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 18.055.417 er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør kr. 32.158.551.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 13.018.000 med pant i ovenstående grunde og bygninger.

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

4 Offentlig ejendomsvurdering

Den seneste offentlige ejendomsværdi for selskabets ejendomme udgør kr. 35.575.100