

NORDHAUG EJENDOMME APS

CVR-NR 31 57 61 48

ÅRSRAPPORT FOR 2012/13

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3 / 2 2014.

Jan Nordhaug
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
 Påtegning, erklæringer og beretning	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1/7 2012 – 30/6 2013	
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
Revision	Revisorerne Skanderborg Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Kristiansvej 13 8660 Skanderborg

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres. Selskabet opfylder betingelserne herfor.

Hørning, den 31. januar 2014

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 regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013, der omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 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.

Skanderborg, den 31. januar 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 enkelte boliger, som ikke er færdiggjort endnu. 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

Efter endelig færdiggørelse af selskabets anlægsaktiviteter i 2013/14 vil lejeindtægten stige, og da en del af gælden ultimo regnskabsåret er omlagt til lavere forrentede lån, vil selskabets finansieringsudgifter falde. 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 2012/13 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

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

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

Investeringsejendomme 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 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>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttoresultat	1.361.629	1.170.327
Finansielle indtægter	1.403	48.609
Finansielle omkostninger	<u>(1.388.656)</u>	<u>(1.118.512)</u>
Resultat før ekstraordinære poster	(25.624)	100.424
Ekstraordinære poster	<u>0</u>	<u>119.748</u>
Resultat før skat	(25.624)	220.172
1 Skat af årets resultat	<u>(10.362)</u>	<u>(65.250)</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>(35.986)</u>	<u>154.922</u>
Der foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>(35.986)</u>	<u>154.922</u>
Disponeret i alt	<u>(35.986)</u>	<u>154.922</u>

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

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Grunde og bygninger	30.223.681	28.866.630
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>98.020</u>	<u>98.020</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>30.321.701</u>	<u>28.964.650</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>9.180</u>	<u>16.800</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>9.180</u>	<u>16.800</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.330.881</u>	<u>28.981.450</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	25.300
Udskudt skatteaktiv	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	809.760	809.760
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.200</u>
Tilgodehavender	<u>809.760</u>	<u>841.260</u>
Likvide beholdninger	<u>667.528</u>	<u>847.869</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.477.288</u>	<u>1.689.129</u>
AKTIVER I ALT	<u>31.808.169</u>	<u>30.670.579</u>

BALANCE PR. 30. JUNI

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>(26.795)</u>	<u>9.191</u>
2 Egenkapital i alt	<u>98.205</u>	<u>134.191</u>
Prioritetsgæld, langfristet andel	<u>18.055.200</u>	<u>14.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>18.055.200</u>	<u>14.000.000</u>
Prioritetsgæld, kortfristet andel	112.800	0
Kreditinstitutter	12.581.744	15.489.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	48.062
Anden gæld	<u>960.220</u>	<u>998.793</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.654.764</u>	<u>16.536.388</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>31.709.964</u>	<u>30.536.388</u>
PASSIVER I ALT	<u>31.808.169</u>	<u>30.670.579</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

<u>1 Skat af årets resultat</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Aktuel skat	(10.362)	(20.200)
Regulering af udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>(45.050)</u>
	<u>(10.362)</u>	<u>(65.250)</u>

<u>2 Egenkapital</u>	<u>Primo</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Ultimo</u>
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	<u>9.191</u>	<u>(35.986)</u>	<u>(26.795)</u>
Ultimo	<u>134.191</u>	<u>(35.986)</u>	<u>98.205</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 18.168.000, er der udstedt pantebreve på i alt kr. 18.168.000 der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør kr. 30.223.681.

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.