

Nord & Roed Invest ApS

Anker Engelunds Vej 10
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 05 53 01

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

27. juni 2024

Kenneth Sten Nord
dirigent

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Indhold

Ledespåtegning

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning
Virksomhedsoplysninger
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december
Resultatopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Noter

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen bekræfter, at virksomheden opfylder kravene for fravalg af revision.

Aalborg, den 27. juni 2024
Direktion:

Anders Roed Pedersen
adm. direktør

Kenneth Sten Nord
adm. direktør

UDKAST



Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nord & Roed Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nord & Roed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, herunder kravene til uafhængighed, og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aalborg, den 27. juni 2024

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Nord & Roed Invest ApS
Anker Engelunds Vej 10
9200 Aalborg SV

CVR-nr.:	37 05 53 01
Stiftet:	3. september 2015
Hjemstedskommune:	Aalborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Direktion

Anders Roed Pedersen, adm. direktør
Kenneth Sten Nord, adm. direktør

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentlige aktivitet er at investere i fast ejendom og kapitalandele i andre virksomheder samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på 45.900 kr., sammenlignet med 72.508 kr. i 2022. Virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 896.626 kr., sammenlignet med 850.726 kr. pr. 31. december 2022.

Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2023.

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		166.323	172.560
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		-45.655	-45.655
Resultat før finansielle poster		120.668	126.905
Øvrige finansielle omkostninger	3	-57.803	-33.949
Resultat før skat		62.865	92.956
Skat af årets resultat	4	-16.965	-20.448
Årets resultat		<u>45.900</u>	<u>72.508</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		45.900	72.508
		<u>45.900</u>	<u>72.508</u>

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		2.335.730	2.381.385
Anlægsaktiver i alt		<u>2.335.730</u>	<u>2.381.385</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudte skatteaktiver		69.624	64.281
Andre tilgodehavender		3.630	749
		<u>73.254</u>	<u>65.030</u>
Likvide beholdninger		237	45
Omsætningsaktiver i alt		<u>73.491</u>	<u>65.075</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.409.221</u>	<u>2.446.460</u>

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		796.626	750.726
Egenkapital i alt		<u>896.626</u>	<u>850.726</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	761.993	816.983
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	69.272	68.966
Gæld til kapitalinteresser		637.276	664.546
Selskabsskat		41.063	38.494
Anden gæld, herunder skyldige skatter		2.991	6.745
		<u>750.602</u>	<u>778.751</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.512.595</u>	<u>1.595.734</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.409.221</u>	<u>2.446.460</u>

UDKAST

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2023
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomhedskapi- tal	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	750.726	850.726
Overført via resultatdisponering	0	45.900	45.900
Egenkapital 31. december 2023	100.000	796.626	896.626

UDKAST

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betalingen forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklamer, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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 i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Der afskrives ikke på grunde.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

2 Personaleomkostninger

kr.	2023	2022
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

3 Øvrige finansielle omkostninger

kr.	2023	2022
Renteomkostninger kapitalinteresser	12.496	15.918
Øvrige rentekomkostninger	45.307	18.031
	<u>57.803</u>	<u>33.949</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Skat af årets resultat

kr.	2023	2022
Årets aktuelle skat	22.308	28.908
Årets regulering af udskudt skat	-5.343	-8.460
	<u>16.965</u>	<u>20.448</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	2.709.638
Kostpris 31. december 2023	2.709.638
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-328.253
Afskrivninger	-45.655
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-373.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.335.730</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2023	31/12 2022
Gæld til realkreditinstitutter:		
0-1 år	69.272	68.966
1-5 år	277.088	248.983
>5 år	484.905	568.000
	<u>831.265</u>	<u>885.949</u>

7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 831 tkr. samt ejerforeningen er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt 2.336 tkr.