

Nord & Roed Invest ApS

Anker Engelunds Vej 10
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 05 53 01

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

27. juni 2025

Kenneth Sten Nord
dirigent

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
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

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
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 2024.

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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2025
Direktion:

Anders Roed Pedersen
adm. direktør

Kenneth Sten Nord
adm. direktør



Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
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 2024 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 2025

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
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

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
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 2024 udviser et resultat på 45.649 kr., sammenlignet med 45.900 kr. i 2023. Virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 942.275 kr., sammenlignet med 896.626 kr. pr. 31. december 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2024.

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		167.754	166.323
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		-45.655	-45.655
Resultat før finansielle poster		122.099	120.668
Øvrige finansielle omkostninger	3	-63.578	-57.803
Resultat før skat		58.521	62.865
Skat af årets resultat	4	-12.872	-16.965
Årets resultat		<u>45.649</u>	<u>45.900</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		45.649	45.900
		<u>45.649</u>	<u>45.900</u>

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		2.290.075	2.335.730
Anlægsaktiver i alt		<u>2.290.075</u>	<u>2.335.730</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudte skatteaktiver		78.224	69.624
Andre tilgodehavender		1.801	3.630
		<u>80.025</u>	<u>73.254</u>
Likvide beholdninger		593	237
Omsætningsaktiver i alt		<u>80.618</u>	<u>73.491</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.370.693</u>	<u>2.409.221</u>

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		842.275	796.626
Egenkapital i alt		<u>942.275</u>	<u>896.626</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	706.729	761.993
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	69.272	69.272
Gæld til associerede virksomheder		606.911	637.276
Selskabsskat		38.510	41.063
Anden gæld, herunder skyldige skatter		6.996	2.991
		<u>721.689</u>	<u>750.602</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.428.418</u>	<u>1.512.595</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.370.693</u>	<u>2.409.221</u>

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	796.626	896.626
Overført via resultatdisponering	0	45.649	45.649
Egenkapital 31. december 2024	100.000	842.275	942.275

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord & Roed Invest ApS for 2024 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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 gælds metode 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

	2024	2023
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

3 Finansielle omkostninger

kr.	2024	2023
Renteomkostninger associerede virksomheder	17.677	12.496
Øvrige rentekomkostninger	45.901	45.307
	<u>63.578</u>	<u>57.803</u>

4 Skat af årets resultat

kr.	2024	2023
Årets aktuelle skat	21.472	22.308
Årets regulering af udskudt skat	-8.600	-5.343
	<u>12.872</u>	<u>16.965</u>

Nord & Roed Invest ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 37 05 53 01

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.709.638</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>2.709.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-373.908
Afskrivninger	<u>-45.655</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-419.563</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.290.075</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser fordeler sig således:

kr.	31/12 2024	31/12 2023
Gæld til realkreditinstitutter:		
0-1 år	69.272	69.272
1-5 år	207.816	277.088
>5 år	498.913	484.905
	<u>776.001</u>	<u>831.265</u>

7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 776 tkr. samt ejerforeningen er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt 2.290 tkr.