



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NORDINVEST 2 APS

ÅRSRAPPORT

2012

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2013

Hanne Julie Kajus

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Assistanceerklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 2. maj - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordinvest 2 ApS
	CVR-nr.: 34 48 97 42
	Stiftet: 2. maj 2012
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsår: 2. maj - 31. december
Direktion	Hanne Julie Kajus

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. maj - 31. december 2012 for Nordinvest 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2013

Direktion

Hanne Julie Kajus

ASSISTANCEERKLÆRING

Til anpartshaveren i Nordinvest 2 ApS

Baseret på oplysninger fra ledelsen har vi i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning opstillet balancen pr. 31. december 2012 for Nordinvest 2 ApS og resultatopgørelsen for perioden 2. maj - 31. december 2012. Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet, og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

København, den 30. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Olufsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordinvest 2 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Sammenligningstal

Da det er selskabets første regnskabsår er der ingen sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 2. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.
DRIFTSRESULTAT		14.648
Andre finansielle indtægter.....		46
Andre finansielle omkostninger.....		-57.716
RESULTAT FØR SKAT		-43.022
Skat af årets resultat.....	1	10.756
ÅRETS RESULTAT		-32.266
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-32.266
I ALT		-32.266

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		4.685.500
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.685.500
ANLÆGSAKTIVER.....		4.685.500
Udskudte skatteaktiver.....		10.756
Andre tilgodehavender.....		33.491
Tilgodehavender.....		44.247
Likvider.....		374.988
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		419.235
AKTIVER.....		5.104.735
PASSIVER		
Selskabskapital.....		80.000
Overført overskud.....		-32.266
EGENKAPITAL.....	3	47.734
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.312.000
Huslejedepositum.....		114.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.426.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		336.859
Anden gæld.....		1.293.842
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.630.701
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.057.001
PASSIVER.....		5.104.735
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

NOTER

	2012 kr.	Note		
Skat af årets resultat		1		
Regulering af udskudt skat.....	-10.756			
	-10.756			
 Materielle anlægsaktiver		 2		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 2. maj 2012.....	0			
Tilgang.....	4.685.500			
Kostpris 31. december 2012.....	4.685.500			
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	 4.685.500			
 Egenkapital		 3		
	Selskabs- kapital	Overført overskud		
		I alt		
Egenkapital 2. maj 2012.....	80.000	0	80.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-32.266	-32.266	
Egenkapital 31. december 2012.....	80.000	-32.266	47.734	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 Langfristede gældsforpligtelser			 4	
	2/5 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	0	3.312.000	0	3.312.000
Huslejedepositum.....	0	114.300	0	114.300
	0	3.426.300	0	3.426.300
 Eventualposter mv.				 5
Hæftelse i sambeskatningen:				
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 6
Selskabets ejendomme t.kr. 4.685 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 3.312				