

Ejendomsselskabet North Bay ApS

Billedvej 6, 1. th.

2150 Nordhavn

CVR-nummer 16986399

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2021

Henrik Stieler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet North Bay ApS
Billedvej 6, 1. th.
2150 Nordhavn

CVR-nummer: 16986399
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Direktion

Henrik Stieler

Pengeinstitut

Danske Bank

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet North Bay 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 28. februar 2021

Direktionen:

Henrik Stieler

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 28. februar 2021

Henrik Stieler

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet North Bay ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet North Bay ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet North Bay ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores vidt opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, 28. februar 2021

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Dennis Mielcke
Statsautoriseret revisor
mne36030

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af investeringsejendomme. Selskabets ejendomme ligger i det nye Århusgade kvarter i bydelen Nordhavn i København.

Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat på baggrund af forventninger til forventet udlejningsniveau på baggrund af den renoveringsplan der er lagt for ejendommene. Udlejningen forventes igangsat i 2021, hvor lejlighedernes istandsættelse efter planen er tilendebragt. Det er forventningen, at alle lejemål vil være udlejet inden udgangen af 2021. Da istandsættelsen og udlejningen ikke er færdig endnu er der en usikkerhed omkring det endelige lejeniveau for ejendommen. Der henvises til omtalen nedenfor under begivenheder efter balancedagen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret fortsat arbejdet med realisering af ejendommens potentiale. Selskabet har i årets løb erhvervet 2 lejligheder fra søsterselskaber med henblik på at optimere anvendelse af den bestående portefølje af udlejningsejendomme og sikre det bedst mulige afkast. Der er samtidig indgået aftaler med projektudvikler, Tetris A/S, omkring renovering af lejlighederne og med Colliers omkring udlejningen af de nyistandsatte lejemål. Det er forventningen at ejendommene kan lejes fuldt ud til kontor. Grundet fortsat vanskeligheder med en tidligere projektudvikler på hovedejendommen er renoveringsarbejderne først kommet i gang sidst i regnskabsåret.

Selskabet har i regnskabsåret vundet voldgiftssagen mod projektudvikler for skader påført selskabets ejendomme, samt andre fejl og mangler. Projektudvikler er dømt til at betale selskabet 5,8 mio. kr. inkl. procesrenter. Voldgiftsretten har dermed anerkendt størstedelen af de krav som selskabet fremsatte mod projektudvikleren. Projektudviklerens selskab, Billedvej ApS, er efter regnskabsårets udløb begæret konkurs. Der pågår stadig retssager mod personer involveret i sagerne ligesom der fortsat er andre sager i gang. Selskabet forventer ikke at disse sager vil ændre på selskabets finansielle situation, hverken positivt eller negativt.

På baggrund af de udarbejdede byggebudgetter og udlejningsbudgetter er der foretaget en opdateret værdiansættelse af projektet, hvilket har medført at ejendommene samlet set er opskrevet med en værdi på TDKK 7.325 i regnskabsåret. Opskrivningen er ført som en indtægt i resultatopgørelsen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet følgende begivenheder, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold:

Selskabet har indgået lejekontrakter om udlejning af 1.039 m² til kontor med virkning fra 1. april 2021. Det svarer til at ca. 70% af porteføljen er udlejet. Lejekontrakterne bekræfter det lejeniveau der er anvendt i værdiansættelsen af investeringsejendommene.

Renoveringen af selskabets ejendomme er påbegyndt i 2020 og har fortsat efter regnskabsårets afslutning. Renoveringsbudgettet forventes på nuværende tidspunkt at holde.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	-678.567	-2.404
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.325.199	615
	Resultat før finansielle poster	6.646.632	-1.789
1	Finansielle indtægter	0	13
2	Finansielle omkostninger	-1.734.223	-1.350
	Resultat før skat	4.912.409	-3.127
3	Skat af årets resultat	-1.094.443	688
	Årets resultat	3.817.966	-2.439
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	3.817.966	-2.439
	Resultatdisponering i alt	3.817.966	-2.439

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
5	Investeringsejendomme	48.700.000	31.715
	Materielle anlægsaktiver	48.700.000	31.715
	Anlægsaktiver i alt	48.700.000	31.715
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	26
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	276.998	0
	Andre tilgodehavender	0	175
	Tilgodehavender	276.998	201
	Likvide beholdninger	208.703	339
	Omsætningsaktiver i alt	485.701	540
	Aktiver i alt	49.185.701	32.255

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	11.520.044	7.702
	Egenkapital i alt	11.720.044	7.902
	Hensættelser til udskudt skat	6.428.955	5.058
	Hensatte forpligtelser	6.428.955	5.058
	Andre pengekreditorer	24.810.432	18.710
6	Langfristede gældsforpligtelser	24.810.432	18.710
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.173	124
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.199.536	461
	Anden gæld	6.561	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.226.269	586
	Gældsforpligtelser i alt	31.036.701	19.295
	Passiver i alt	49.185.701	32.255
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo primo	200	7.702	7.902
Årets resultat	0	3.818	3.818
Egenkapital ultimo	200	11.520	11.720

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
1	Finansielle indtægter		
	Renterindtægter tilknyttede virksomheder	0	13
	Finansielle indtægter i alt	0	13
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	44.424	6
	Andre finansielle omkostninger	1.689.799	1.344
	Finansielle omkostninger i alt	1.734.223	1.350
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	-276.998	0
	Regulering af udskudt skat	1.371.441	-688
	Skat af årets resultat i alt	1.094.443	-688
5	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. oktober	7.136.960	7.137
	Tilgang i årets løb	9.660.000	0
	Kostpris 30. september	16.796.960	7.137
	Dagsværdiregulering 1. oktober	24.577.841	23.963
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	7.325.199	615
	Dagsværdireguleringer 30. september	31.903.040	24.578
	Investeringsjendomme i alt	48.700.000	31.715

Investeringsjendomme består af individuelle erhvervslejemål i en ejendom beliggende i Århus-gadekvarteret i Nordhavn. Ejendommen og kvarteret har været under kraftig ud- og ombygning de senere år og er i dag i praksis en ny bydel med kontorer, erhvervs, detail og beboelse. Ejendommene er på balancedagen under renovering til nyistandsatte erhvervslejemål og forventes udlejet i 2021. Colliers står for udlejning af lejemålene og det er vurderet at lejeniveauet vil være 1.950 – 2.000 kr. / m2 ekskl. drift og forbrug.

Efter regnskabsårets afslutning er der indgået lejekontrakter for på ca. 70% af de udbudte kvadratmeter, der bekræfter de skønnede lejeniveauer. De indgåede lejekontrakter har indbygget uopsigelighedsperioder på mellem 3 og 7 år. Ejendommene er i regnskabet værdiansat ud fra en

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Pr. 30/9 2020

Årlig leje pr. kvadratmeter	1.950-2.000
Udlejningsprocent	100
Tomgangsprocent	8
Afkastkrav i %	4,5

Ændringer i afkastkravet samt tomgangsprocenten på plus/minus 1% medfører følgende ændringer i dagsværdien:

Ændring i afkastkrav på +1%	-10.400
Ændring i afkastkrav på -1%	+16.400
Ændring i tomgangsprocent på +1%	-600
Ændring i tomgangsprocent på -1%	+700

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
--	---	---

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat på baggrund af forventninger til forventet udlejningsniveau på baggrund af den reoveringsplan der er lagt for ejendommene. Udlejningen forventes igangsat i 2021, hvor lejlighedernes istandsættelse efter planen er tilendebragt. Det er forventningen, at alle lejemål vil være udlejet inden udgangen af 2021. Da istandsættelsen og udlejningen ikke er færdig endnu er der en usikkerhed omkring det endelige lejeniveau for ejendommen. Der henvises til note 5 ovenfor.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed for bankengagement i søsterselskabet Sun Bay ApS i form af negativ pledge.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NZS Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Selskabet er part i retssager omkring selskabets investeringsejendom. Det er ledelsens vurdering, at udfaldet af disse retssager ikke vil påvirke selskabets finansielle stilling negativt.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve og skadesløsbrev på i alt TDKK 25.763, der giver pant i danske investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssige værdi på DKK 48.700.000.

Endvidere er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev på DKK 50.000 for selskabets forpligtelser overfor ejerforening.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætning måles til det modtagne vederlag og indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Bo Stieler

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet North Bay ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-969992196965

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-02-28 11:04:57Z

NEM ID 

Dennis Mielcke

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Hillerød

Serienummer: CVR:26580390-RID:16129845

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-02-28 11:15:11Z

NEM ID 

Henrik Bo Stieler

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet North Bay ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-969992196965

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-02-28 11:30:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 816PX-06D6L-U4Q08-V10YE-6P6LL-TDPIG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>