



Nordre Pakhusvej 1 Byg ApS

c/o Per Frost
Dyrlægegårds Alle 214
3600 Frederikssund
CVR-nr. 25 17 74 79

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

Per Frost
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordre Pakhusvej 1 Byg 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 30. juni 2021

Direktion

Per Frost

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nordre Pakhusvej 1 Byg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordre Pakhusvej 1 Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden 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.

Frederikssund, den 30. juni 2021

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34550

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordre Pakhusvej 1 Byg ApS
c/o Per Frost
Dyrlægegårds Alle 214
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 25 17 74 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
Stiftet: 1. februar 2000

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Per Frost

Revisor

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
Kilde Alle 22, 3. sal
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er handel, byggeri, ejendomsadministration og investering og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 17.163.441, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 32.587.791.

Selskabets ledelse har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af selskabets ejendomme. Den ændrede regnskabspraksis påvirker årets resultat efter skat positivt med 16.720 tkr., mens sammenligningstallene er påvirket negativt med 7.051 tkr. efter skat. Praksisændringen har ingen effekt på aktivmassen eller egenkapitalen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordre Pakhusvej 1 Byg ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af selskabets ejendomme fra ÅRL § 41 til ÅRL § 38. Det er ledelsens vurdering, at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter.

Selskabets ejendomme er tidligere målt til dagsværdi med værdiregulering over egenkapitalen og efterfølgende afskrivning af opskrivningen via resultatopgørelsen. Værdiregulering foretages fremadrettet via resultatopgørelsen og der foretages ingen regnskabsmæssige afskrivninger. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Praksisændringen påvirker årets resultat efter skat positivt med 16.720 tkr., mens sammenligningstallene er påvirket negativt med 7.051 tkr. efter skat. Praksisændringen har ingen effekt på aktivmassen eller egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Omkostninger til direkte omkostninger indeholder omkostninger relateret til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ved værdiansættelsen er der anvendt ekstern vurderingsmand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.349.822	1.112
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>20.929.799</u>	<u>-9.688</u>
Resultat før finansielle poster		22.279.621	-8.576
Finansielle omkostninger	2	<u>-271.934</u>	<u>-519</u>
Resultat før skat		22.007.687	-9.095
Skat af årets resultat	3	<u>-4.844.246</u>	<u>2.112</u>
Årets resultat		<u>17.163.441</u>	<u>-6.983</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>17.163.441</u>	<u>-6.983</u>
		<u>17.163.441</u>	<u>-6.983</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>58.000.000</u>	<u>37.070</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>58.000.000</u>	<u>37.070</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>58.000.000</u>	<u>37.070</u>
Likvide beholdninger		<u>483.965</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>483.965</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>58.483.965</u></u>	<u><u>37.070</u></u>

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		32.462.791	15.299
Egenkapital		32.587.791	15.424
Hensættelse til udskudt skat		7.134.082	2.530
Hensatte forpligtelser i alt		7.134.082	2.530
Gæld til realkreditinstitutter		10.117.230	10.427
Anden gæld		670.166	659
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.787.396	11.086
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	309.970	310
Bankgæld		0	500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.421	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.302.328	7.019
Selskabsskat		239.690	131
Periodeafgrænsningsposter		48.287	39
Kortfristede gældsforpligtelser		7.974.696	8.030
Gældsforpligtelser i alt		18.762.092	19.116
Passiver i alt		58.483.965	37.070
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	12.865.003	2.434.347	15.424.350
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-12.865.003	12.865.003	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	125.000	0	15.299.350	15.424.350
Årets resultat	0	0	17.163.441	17.163.441
Egenkapital 31. december 2020	125.000	0	32.462.791	32.587.791

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	89.988	87
Andre finansielle omkostninger	<u>181.946</u>	<u>432</u>
	<u>271.934</u>	<u>519</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	239.690	19
Årets udskudte skat	<u>4.604.556</u>	<u>-2.131</u>
	<u>4.844.246</u>	<u>-2.112</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	25.572.356
Kostpris 31. december 2020	<u>25.572.356</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	11.497.845
Årets værdireguleringer	<u>20.929.799</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>32.427.644</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>58.000.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens værdiansættelse er baseret på eksternt vurderingsmand. Det samlede afkastkrav udgør 2,73%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>2,23</u>	<u>2,73</u>	<u>3,23</u>
Dagsværdi	<u>71.003.228</u>	<u>58.000.000</u>	<u>49.022.271</u>
Ændring i dagsværdi	<u>13.003.228</u>	<u>0</u>	<u>-8.977.729</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.737.171	10.427.200	309.970	8.877.350
Anden gæld	659.209	670.166	0	0
	11.396.380	11.097.366	309.970	8.877.350

6 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.427 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 58.000 tkr.

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.”

Per Frost

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-025492493016

IP: 83.90.xxx.xxx

2021-06-30 07:16:52Z

NEM ID 

Anders Pedersen - 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294825322407

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-06-30 07:18:09Z

NEM ID 

Per Frost

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-025492493016

IP: 83.90.xxx.xxx

2021-06-30 07:27:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SAZ7T-GAK6M-5E1NB-6W8DQ-YEEUT-WETWIG

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>