



## North ApS

Nakskovej 17  
6000 Kolding  
CVR-nr. 26446481

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.03.2023

---

**Flemming North Larsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2022                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2022   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 11 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

North ApS

Nakskovvej 17

6000 Kolding

CVR-nr.: 26446481

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Flemming North Larsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for North ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.03.2023

**Direktion**

**Flemming North Larsen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i North ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for North ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 10.03.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Poul Skovgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26777

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af boligejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 181 t.kr. Selskabets egenkapital udgør 2.331 t.kr. pr. 31.12.2022.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

|  | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>336.180</b> | <b>303.150</b> |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (103.276)      | (104.192)      |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>232.904</b> | <b>198.958</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | (51.673)       | (43.804)       |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>181.231</b> | <b>155.154</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret     |      | 50.000         | 50.000         |
| Overført resultat                      |      | 131.231        | 105.154        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>181.231</b> | <b>155.154</b> |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                             | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsjendomme        |      | 5.500.000        | 5.500.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 2    | <b>5.500.000</b> | <b>5.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>5.500.000</b> | <b>5.500.000</b> |
| Andre tilgodehavender       |      | 10.943           | 0                |
| Tilgodehavende skat         |      | 0                | 2.583            |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>10.943</b>    | <b>2.583</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>469.502</b>   | <b>393.794</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>480.445</b>   | <b>396.377</b>   |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>5.980.445</b> | <b>5.896.377</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud eller underskud             |      | 2.156.376        | 2.025.145        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 50.000           | 50.000           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>2.331.376</b> | <b>2.200.145</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 335.016          | 334.549          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>335.016</b>   | <b>334.549</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 2.618.815        | 2.725.301        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>2.618.815</b> | <b>2.725.301</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 110.000          | 110.000          |
| Deposita                                      |      | 111.450          | 105.600          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 28.200           | 19.900           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 15.695           | 15.695           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 421.687          | 385.187          |
| Skyldig skat                                  |      | 8.206            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>695.238</b>   | <b>636.382</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>3.314.053</b> | <b>3.361.683</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>5.980.445</b> | <b>5.896.377</b> |
| Personaleforhold                              | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 2.025.145                                      | 50.000   | 2.200.145        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0  | (50.000)   | (50.000)         |
| Årets resultat            | 0                              | 131.231  | 50.000   | 181.231          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>2.156.376</b>                               | <b>50.000</b>                                      | <b>2.331.376</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2022<br>kr.   | 2021<br>kr.   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Aktuel skat             | 51.206        | 43.303        |
| Ændring af udskudt skat | 467           | 501           |
|                         | <b>51.673</b> | <b>43.804</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 3.926.650                         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3.926.650</b>                  |
| Opskrivninger primo                 | 1.573.350                         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>1.573.350</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>5.500.000</b>                  |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 mindre boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Kolding. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er pr. 31.12.2022 anvendt et afkastkrav på mellem 5,5% og 6,0% (sidste år 5,5% og 6,0%).

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2022<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 110.000   | 110.000   | 2.618.815                                     | 2.040.000                             |
|                                | <b>110.000</b>                                    | <b>110.000</b>                                    | <b>2.618.815</b>                              | <b>2.040.000</b>                      |

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.500.000 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består i lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i den periode de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse, kontorholdsomkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for lejeperioden.