

# **NØRRESUNDBY EJENDOMSINVEST I/S**

Brotorvet 2, st 1  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/01/2019**

**Klaus D. Kristjansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** NØRRESUNDBY EJENDOMSINVEST I/S  
Brotorvet 2, st 1  
9400 Nørresundby  
e-mailadresse: klaus.kristjansen@danbolig.dk  
CVR-nr: 30727959  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Bankforbindelse** Nykredit Bank A/S

**Revisor** RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Skolegade 6, st th  
9300 Sæby  
DK Danmark  
CVR-nr: 38257846  
P-enhed: 1022010065

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Nørresundby Ejendomsinvest I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 24/01/2019

## Direktion

Claus Pedersen  
Direktør

Klaus Danskgaard Kristjansen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Nørresundby Ejendomsinvest I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørresundby Ejendomsinvest I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Sæby, 24/01/2019

Niels Poulsen , mne3372  
Registreret revisor  
RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR: 38257846

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af fast ejendom, samt investering i øvrigt.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 60.596, og Virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 1.314.477, og en egenkapital på kr. 613.662.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år og fremover ikke skal revideres.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nørresundby Ejendomsinvest I/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Ændret regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

Generelt om indregning og måling 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed

valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>72.984</b>	<b>86.438</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>72.984</b>	<b>86.438</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-12.388	-13.676
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>60.596</b>	<b>72.762</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>60.596</b>	<b>72.762</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		60.596	72.762
<b>I alt .....</b>		<b>60.596</b>	<b>72.762</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		1.269.000	1.269.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		45.477	53.865
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>45.477</b>	<b>53.865</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.314.477</b>	<b>1.322.865</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Overført resultat .....		613.662	553.066
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>613.662</b>	<b>553.066</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		541.407	606.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>541.407</b>	<b>606.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		64.908	64.908
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		94.500	98.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>159.408</b>	<b>163.158</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>700.815</b>	<b>769.799</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.314.477</b>	<b>1.322.865</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Investerings ejendomme</b>		
Dagsværdi primo	1.269.000	1.179.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	90.000
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommen driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 6-8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Forfald	efter 1 år kr.	indenfor 1 år kr.	efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	541.407	64.908	278.255
	<b>541.407</b>	<b>64.908</b>	<b>278.255</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>	
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0	0