

## Nordstrand Invest ApS

Skagbanke 6

9990 Skagen

CVR-nr. 33046162

## Årsrapport for 2016

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2017

---

Peter Bielefeldt Knudsen  
Dirigent

Nordstrand Invest ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Nordstrand Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Nordstrand Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 22. maj 2017

### **Direktion**

Peter Bielefeldt Knudsen

Direktør

**Nordstrand Invest ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Nordstrand Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordstrand Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 FSR - danske revisors Etske 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 opstilling 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.

Aarhus, den 22. maj 2017

**CURA revision**

**Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen

Registreret revisor

**Nordstrand Invest ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Nordstrand Invest ApS Skagbanke 6 9990 Skagen
CVR-nr.	33046162
Stiftelsesdato	28. juni 2010
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Peter Bielefeldt Knudsen, Direktør
<b>Revisor</b>	CURA revision Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C CVR-nr.: 34330042
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Sct. Laurentii Vej 36 9990 Skagen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af restaurant og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 230.702, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 4.870.665, og en egenkapital på kr. 1.170.140.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nordstrand Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af lokaler og omsætning ved restaurantdrift indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf samt driftsomkostninger på udlejningsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	10 år	0%
Bygninger	25 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden for goodwill udgør 10 år, og denne brugstid er fastsat med baggrund i den forventede årlige værdiforringelse under hensyntagen til virksomhedens attraktive beliggenhed på gågaden i Skagen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum på højst kr. 12.900 udgiftsføres i anskaffelsesåret. Dog er det samlede inventar i forbindelse med overtagelse af restaurant aktiveret og afskrevet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

##### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

**Nordstrand Invest ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.857.873</b>	<b>1.763.823</b>
Personaleomkostninger	1	-977.360	-725.757
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-437.916	-307.873
<b>Driftsresultat</b>		<b>442.597</b>	<b>730.193</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-25.000	0
Finansielle indtægter		0	250
Finansielle omkostninger	2	-113.771	-82.976
<b>Resultat før skat</b>		<b>303.826</b>	<b>647.467</b>
Skat af årets resultat		-73.124	-143.011
<b>Årets resultat</b>		<b>230.702</b>	<b>504.456</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		230.702	504.456
		<b>230.702</b>	<b>504.456</b>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		416.667	466.667
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>416.667</b>	<b>466.667</b>
Grunde og bygninger		1.739.438	1.775.594
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		505.775	579.982
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.245.213</b>	<b>2.355.576</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	25.000
Deposita		41.595	41.595
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>41.595</b>	<b>66.595</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.703.475</b>	<b>2.888.838</b>
Andre tilgodehavender		29.339	6.882
Periodeafgrænsningsposter		0	13.865
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.339</b>	<b>20.747</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.137.851</b>	<b>1.509.199</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.167.190</b>	<b>1.529.946</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.870.665</b>	<b>4.418.784</b>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.090.140	859.438
<b>Egenkapital</b>		<b>1.170.140</b>	<b>939.438</b>
Hensættelser til udskudt skat		216.167	230.295
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>216.167</b>	<b>230.295</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		393	45.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.267.404	1.235.950
Selskabsskat		90.219	1.047
Anden gæld		450.675	372.324
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.614.852	1.533.485
Deposita		60.815	60.815
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.484.358</b>	<b>3.249.051</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.484.358</b>	<b>3.249.051</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.870.665</b>	<b>4.418.784</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	5		

**Noter**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	939.674	690.783
Andre omkostninger til social sikring	24.560	14.418
Andre personaleomkostninger	13.126	20.556
	<u><b>977.360</b></u>	<u><b>725.757</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	49.068	38.836
Andre finansielle omkostninger	64.703	44.140
	<u><b>113.771</b></u>	<u><b>82.976</b></u>

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PK Skagen A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er stillet sikkerhed i form af pant nom. kr. 513.188 i ejendommen Håndværkervej 8-10, Skagen overfor FIH Realkredit A/S. Der er desuden givet ejerpant nom. kr. 700.000 i samme ejendom til den ultimative hovedanpartshaver.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 860.000.

**5. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen**

Der er indgået aftaler om leje af lokaler. Aftalerne kan opsiges med 6 måneders varsel, og den årlige lejeudgift udgør kr. 227.474.

# PENNEO

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

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

## Peter Bielefeldt Knudsen (CPR valideret)

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-930515483868

IP: 85.202.70.165

2017-05-30 18:10:18Z

NEM ID 

## Thomas Olesen (CPR valideret)

### Registreret revisor

På vegne af: Cura Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-797068337071

IP: 91.236.186.191

2017-05-30 18:22:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EYNG2-6GY6Y-IZIMI-FQZJQ-00AAGL-CNH7H

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](mailto: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>