

Nordstrand Invest ApS

Skagbanke 6

9990 Skagen

CVR-nr. 33046162

Årsrapport for 2017

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 11. april 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 Ethiske 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 11. april 2018

CURA revision

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen
Registreret revisor
mne34082

Nordstrand Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nordstrand Invest ApS Skagbanke 6 9990 Skagen
CVR-nr.	33046162
Stiftelsesdato	28. juni 2010
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Peter Bielefeldt Knudsen, Direktør
Revisor	CURA revision Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C CVR-nr.: 34330042
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Sct. Laurentii Vej 36 9990 Skagen

Nordstrand Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nordstrand Invest ApS for 2017 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

	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. 13.200 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 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Nordstrand Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i 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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 acontoskatter.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.766.496	1.857.873
Personaleomkostninger	1	-1.154.362	-977.360
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-336.412	-437.916
Driftsresultat		275.722	442.597
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-25.000
Finansielle omkostninger	2	-87.471	-113.771
Resultat før skat		188.251	303.826
Skat af årets resultat		-41.944	-73.124
Årets resultat		146.307	230.702
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		146.307	230.702
Resultatdisponering		146.307	230.702

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Goodwill		366.667	416.667
Immaterielle anlægsaktiver		366.667	416.667
Grunde og bygninger		1.703.282	1.739.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		356.138	505.775
Materielle anlægsaktiver		2.059.420	2.245.213
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Deposita		41.595	41.595
Finansielle anlægsaktiver		41.595	41.595
Anlægsaktiver		2.467.682	2.703.475
Andre tilgodehavender		0	29.339
Tilgodehavender		0	29.339
Likvide beholdninger		1.305.487	2.137.851
Omsætningsaktiver		1.305.487	2.167.190
Aktiver		3.773.169	4.870.665

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.236.447	1.090.140
Egenkapital		1.316.447	1.170.140
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		199.701	216.167
Hensatte forpligtelser		199.701	216.167
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.462	393
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.290.980	1.267.404
Selskabsskat		60.221	90.219
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		435.924	450.675
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		376.619	1.614.852
Deposita		60.815	60.815
Kortfristede gældsforpligtelser		2.257.021	3.484.358
Gældsforpligtelser		2.257.021	3.484.358
Passiver		3.773.169	4.870.665
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	5		

Noter

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.110.742	939.674
Andre omkostninger til social sikring	30.152	24.560
Andre personaleomkostninger	13.468	13.126
	1.154.362	977.360
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	50.643	49.068
Andre finansielle omkostninger	36.828	64.703
	87.471	113.771

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. 840.000.

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. 228.907.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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

2018-05-23 08:34:11Z

NEM ID 

Thomas Olesen (CPR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: Cura Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-797068337071

IP: 91.236.186.191

2018-05-23 10:34:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HN2HX-D4I40-2BNW7-0TWI0-6SNA7-X51Y1

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>