

Nordstrand Invest ApS

Skagbanke 6

9990 Skagen

CVR-nr. 33046162

Årsrapport for 2019

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2020

Peter Bielefeldt Knudsen
Dirigent

Nordstrand Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 21. juni 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 21. juni 2020

CURA revision I/S

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 2019 - 31. december 2019
Direktion	Peter Bielefeldt Knudsen, Direktør
Revisor	CURA revision I/S 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

Generelt

Årsrapporten for Nordstrand Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der er sket rettelse af beløb vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder for sammenligningsåret 2018. I 2018 var resultat af kapitalandelene fejlagtigt indregnet til kr. 0 fremfor det korrekte beløb på kr. 66.268. Beløbet er rettet i nærværende regnskab og har således medført en stigning på kr. 66.268 i sidste års resultat, balancesum og egenkapital.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af lokaler og omsætning ved restaurantdrift indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører, forskydning i varebeholdningerne samt driftsomkostninger på udlejningsejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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:

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

Anvendt regnskabspraksis

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. 13.800 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 poster omfatter 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).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 skatteaktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Nordstrand Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		1.965.308	2.127.050
Personaleomkostninger	1	-1.008.640	-1.222.139
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-321.082	-328.432
Driftsresultat		635.586	576.479
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.814	66.268
Andre finansielle indtægter		0	100
Finansielle omkostninger	2	-52.763	-52.831
Resultat før skat		581.009	590.016
Skat af årets resultat		-129.725	-116.324
Årets resultat		451.284	473.692
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.814	66.268
Overført resultat		453.098	407.424
Resultatdisponering		451.284	473.692

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Goodwill		266.667	316.667
Immaterielle anlægsaktiver		266.667	316.667
Grunde og bygninger		1.630.970	1.667.126
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.752	211.168
Materielle anlægsaktiver		1.715.722	1.878.294
Kapitalandele i associerede virksomheder		64.454	66.268
Deposita		61.695	51.795
Finansielle anlægsaktiver		126.149	118.063
Anlægsaktiver		2.108.538	2.313.024
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.046	2.047
Andre tilgodehavender		1.884	0
Tilgodehavender		3.930	2.047
Likvide beholdninger		2.549.964	1.897.949
Omsætningsaktiver		2.553.894	1.899.996
Aktiver		4.662.432	4.213.020

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		64.454	66.268
Overført resultat		2.096.969	1.643.871
Egenkapital		2.241.423	1.790.139
Hensættelser til udskudt skat		166.834	183.365
Hensatte forpligtelser		166.834	183.365
Gæld til banker		0	57
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.179.149	1.156.264
Selskabsskat		153.130	136.374
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		428.272	487.082
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		395.709	385.186
Deposita		97.915	74.553
Kortfristede gældsforpligtelser		2.254.175	2.239.516
Gældsforpligtelser		2.254.175	2.239.516
Passiver		4.662.432	4.213.020
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	5		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	959.874	1.182.437
Andre omkostninger til social sikring	26.371	27.901
Andre personaleomkostninger	22.395	11.801
	1.008.640	1.222.139
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	34.311	37.860
Andre finansielle omkostninger	18.452	14.971
	52.763	52.831

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. 800.000.

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. 254.359.

Der er indgået aftaler om leje af lejligheder. Aftalerne kan opsiges med 3 måneders varsel, og den årlige lejeudgift udgør kr. 101.400.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Bielefeldt Knudsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-930515483868
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2020 kl.: 07:19:59
Underskrevet med NemID

Peter Bielefeldt Knudsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-930515483868
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2020 kl.: 07:19:59
Underskrevet med NemID

Thomas Olesen

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af CURA revision I/S
RID: 79388031
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2020 kl.: 07:58:37
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 76e6deb7h Ym240025473

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.