

# Nordstrand Invest ApS

Skagbanke 6

9990 Skagen

CVR-nr. 33046162

## Årsrapport for 2021

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2022

---

Peter Bielefeldt Knudsen  
Dirigent

**Nordstrand Invest ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 4. juni 2022

### **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 2021 - 31. december 2021 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 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 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 4. juni 2022

**CURA revision I/S**

**Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen

Registreret revisor

mne34082

**Nordstrand Invest ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Nordstrand Invest ApS Skagbanke 6 9990 Skagen
CVR-nr.	33046162
Stiftelsesdato	28. juni 2010
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Peter Bielefeldt Knudsen, Direktør
<b>Revisor</b>	CURA revision I/S Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C
Telefon	20924976
E-mail	mail@curarevision.dk
Hjemmeside	www.curarevision.dk
CVR-nr.	34330042
<b>Pengeinstitut</b>	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 2021 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.

## 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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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

## Anvendt regnskabspraksis

værdiforringelse under hensyntagen til virksomhedens attraktive beliggenhed på gågaden i Skagen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum på højst kr. 30.700 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

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 og kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes



## Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabet 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 og associerede 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 metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og 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.

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte

**Nordstrand Invest ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>1.575.616</b>	<b>1.790.333</b>
Personaleomkostninger	2	-831.534	-952.945
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-223.198	-277.790
<b>Driftsresultat</b>		<b>520.884</b>	<b>559.598</b>
Indtægter af kapitalinteresser		36.287	35.513
Finansielle omkostninger	3	-52.511	-53.188
<b>Resultat før skat</b>		<b>504.660</b>	<b>541.923</b>
Skat af årets resultat		103.816	112.461
<b>Årets resultat</b>		<b>400.844</b>	<b>429.462</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.287	35.513
Overført resultat		389.557	393.949
<b>Resultatdisponering</b>		<b>400.844</b>	<b>429.462</b>

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		166.667	216.667
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>166.667</b>	<b>216.667</b>
Grunde og bygninger		3.057.212	1.594.814
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.821	22.696
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.067.033</b>	<b>1.617.510</b>
Kapitalinteresser		136.254	99.967
Deposita		61.695	61.695
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>197.949</b>	<b>161.662</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.431.649</b>	<b>1.995.839</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.954	4.231
Periodeafgrænsningsposter		20.417	29.167
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.371</b>	<b>33.398</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.346.935</b>	<b>3.310.918</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.381.306</b>	<b>3.344.316</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.812.955</b>	<b>5.340.155</b>

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		111.254	99.967
Overført resultat		2.880.475	2.490.918
<b>Egenkapital</b>		<b>3.071.729</b>	<b>2.670.885</b>
Hensættelser til udskudt skat		190.809	168.459
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>190.809</b>	<b>168.459</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		989.955	1.363.237
Selskabsskat		84.969	115.713
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		354.956	516.645
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.122	407.301
Deposita		108.415	97.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.550.417</b>	<b>2.500.811</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.550.417</b>	<b>2.500.811</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.812.955</b>	<b>5.340.155</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	6		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Særlige poster</b>		
Særlige poster omfatter poster som indgår i resultatopgørelsen, og som er særlige på grund af deres størrelse eller art.		
Kompensation Covid-19 (omsætningstab)	132.000	69.000
Kompensation Covid-19 (faste omkostninger)	95.520	70.872
Kompensation Covid-19 (lønkompensation)	0	49.953
<b>Indregnet under Andre driftsindtægter / Bruttofortjeneste</b>	<b>227.520</b>	<b>189.825</b>

Ovenstående poster vurderes at være af engangskaraktter og forventes ikke gentaget i de kommende år.

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	795.179	914.316
Andre omkostninger til social sikring	26.007	25.063
Andre personaleomkostninger	10.348	13.566
	<b>831.534</b>	<b>952.945</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	3

## 3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	37.742	35.858
Andre finansielle omkostninger	14.769	17.330
	<b>52.511</b>	<b>53.188</b>

## 4. 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.

## 5. 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 hovedpartshaver.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 760.000.

## 6. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Der er indgået aftaler om leje af lokaler mv. Aftalerne kan opsiges med 6 måneders varsel, og den årlige lejeudgift udgør kr. 247.332.

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: 29-06-2022 kl.: 09:28:09  
Underskrevet med NemID

## Thomas Olesen

---

Som Registreret revisor NEM ID  
RID: 79388031  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 09:30:57  
Underskrevet med NemID

## Peter Bielefeldt Knudsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-930515483868  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 09:32:32  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 317594szytg247935556