

Nordstrand Invest ApS

Skagbanke 6

9990 Skagen

CVR-nr. 33046162

Årsrapport for 2022

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 25. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 25. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022
Direktion	Peter Bielefeldt Knudsen, Direktør
Revisor	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
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.

Nordstrand Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Nordstrand Invest ApS for 2022 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.

Andre driftsindtægter

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

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, lokaler og 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.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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%

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. 31.000 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 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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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

Anvendt regnskabspraksis

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 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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	1	1.670.587	1.565.268
Personaleomkostninger	2	-754.845	-821.186
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-166.661	-223.198
Driftsresultat		749.081	520.884
Indtægter af kapitalinteresser		7.635	-36.287
Andre finansielle indtægter		400	0
Finansielle omkostninger	3	-35.270	-52.511
Resultat før skat		706.576	504.660
Skat af årets resultat		-158.587	-103.816
Årets resultat		547.989	400.844
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-7.635	11.287
Overført resultat		555.624	389.557
Resultatdisponering		547.989	400.844

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Goodwill		116.667	166.667
Immaterielle anlægsaktiver		116.667	166.667
Grunde og bygninger		3.920.537	3.057.212
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.380	9.821
Materielle anlægsaktiver		3.955.917	3.067.033
Kapitalinteresser		128.619	136.254
Deposita		61.695	61.695
Finansielle anlægsaktiver		190.314	197.949
Anlægsaktiver		4.262.898	3.431.649
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.757	13.954
Andre tilgodehavender		2.097	0
Periodeafgrænsningsposter		11.667	20.417
Tilgodehavender		45.521	34.371
Likvide beholdninger		941.189	1.346.935
Omsætningsaktiver		986.710	1.381.306
Aktiver		5.249.608	4.812.955

Nordstrand Invest ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		103.619	111.254
Overført resultat		3.436.099	2.880.475
Egenkapital		3.619.718	3.071.729
Hensættelser til udskudt skat		198.476	190.809
Hensatte forpligtelser		198.476	190.809
Gæld til tilknyttede virksomheder		812.453	989.955
Selskabsskat		157.560	84.969
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		344.319	354.956
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.667	12.122
Deposita		108.415	108.415
Kortfristede gældsforpligtelser		1.431.414	1.550.417
Gældsforpligtelser		1.431.414	1.550.417
Passiver		5.249.608	4.812.955
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	6		

Noter

	2022	2021
1. Særlige poster		
Særlige poster omfatter poster som indgår i resultatopgørelsen, og som er særlige på grund af deres størrelse eller art.		
Kompensation Covid-19 (omsætningstab)	0	132.000
Kompensation Covid-19 (faste omkostninger)	118	95.520
Kompensation Covid-19 (lønkompensation)	8.821	0
Avance ved salg af anlægsaktiver	25.423	0
Indregnet under Andre driftsindtægter / Bruttofortjeneste	34.362	227.520

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

2. Personaleomkostninger

Lønninger	731.510	795.179
Andre omkostninger til social sikring	23.335	26.007
	754.845	821.186
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	28.253	37.742
Andre finansielle omkostninger	7.017	14.769
	35.270	52.511

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. 740.000.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Bielefeldt Knudsen
Direktør
ID: ccd3faf1-6e0b-4720-a257-065042d436d2
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 08:31:37
Underskrevet med MitID



Thomas Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Olesen
Registreret revisor
ID: 18afabb8-4a71-4196-b6a7-80685908a0e2
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 08:40:43
Underskrevet med MitID



Peter Bielefeldt Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Bielefeldt Knudsen
Dirigent
ID: ccd3faf1-6e0b-4720-a257-065042d436d2
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 09:05:49
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3fe2e0YmkYh250311100

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.