

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



**Erhvervsstyrelsen**

## **Nordre Kystvej 30-32 ApS**

Randkløvevej 46, 3751 Ostermarie

CVR-nr. 37 12 77 79

### **Årsrapport for 2019**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 23 2020



Dirigent

Kristine Zeest Leth

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 1/1 - 31/12 2019	10
Balance pr. 31/12 2019	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Nordre Kystvej 30-32 ApS

Randkløvevej 46

3751 Østermarie

CVR-nr.: 37 12 77 79

Hjemstedskommune: Bornholms Regionskommune

### **Direktion**

Jan Leth Christensen

### **Revision**

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i, eje, sælge, udleje og bortforpagte fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er sket væsentlige ændringer i selskabets vurdering og regnskabsmæssige skøn af afkastgrad på selskabets investeringsejendom, hvilket giver ændring i aktiviteter og økonomiske forhold i 2019. Selskabets vurdering af afkastgrad på investeringsejendomme følger aktuelt markedsniveau. Dette er at betragte, som en væsentlig ændring i selskabets aktivitet og økonomiske forhold. Grundet ændring af selskabets regnskabsmæssige skøn af ny afkastgrad, påvirkets årets resultat positivt med kr. 4.890.340 før skat. Der henvises til note 8 herom.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Nordre Kystvej 30-32 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Østermarie, den 26. februar 2020

**Direktion**

Jan Leth Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Nordre Kystvej 30-32 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordre Kystvej 30-32 ApS for 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 26. februar 2020

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor  
mnc28744

  
Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mnc34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### **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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet drifts- og administrationsomkostninger.

### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Investeringsjendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 10% og 12%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Udnyttet skatteværdi af indkomst føres via mellemregning med administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	-489.634	-3.091.566
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.890.340</u>	<u>0</u>
		4.400.706	-3.091.566
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleomkostninger	-366.872	0
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	4.033.834	-3.091.566
	Finansielle indtægter	59	92
	Finansielle udgifter	-507.076	-200.752
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-8.681</u>	<u>-33.453</u>
	<b>Resultat før skat</b>	3.518.136	-3.325.679
3	Beregnete skatter	<u>-780.319</u>	<u>720.714</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>2.737.817</u></u>	<u><u>-2.604.965</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	2.737.817	-2.604.965
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>2.737.817</u></u>	<u><u>-2.604.965</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>15.000.000</u>	<u>10.109.660</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.000.000</u>	<u>10.109.660</u>
4	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.000.000</u>	<u>10.109.660</u>
3	Udskudt skatteaktiv	39.008	791.485
	Forudbetalinger	2.462	24.477
	Periodiseringer	62.307	47.526
	Andre tilgodehavender	<u>278.969</u>	<u>170.627</u>
	<b>Tilgodehavende i alt</b>	<u>382.746</u>	<u>1.034.115</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>522.346</u>	<u>469.800</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>905.092</u>	<u>1.503.915</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>15.905.092</u>	<u>11.613.575</u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført til næste år	61.830	-2.675.987
	Afsat udbytte	0	0
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.061.830</u>	<u>-1.675.987</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.434.984	6.559.875
	Mellemregning moderselskab	1.648.453	4.064.615
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>13.083.437</u>	<u>10.624.490</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	149.508	173.177
	Kreditorer	314.932	657.964
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	27.842	50.928
	Anden gæld	1.267.543	1.783.003
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.759.825</u>	<u>2.665.072</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.843.262</u>	<u>13.289.562</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>15.905.092</u>	<u>11.613.575</u>
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		
8	<b>Særlige poster</b>		

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme	4.890.340	0
	<u>4.890.340</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	360.000	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.962	0
Andre personaleudgifter	4.910	0
	<u>366.872</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	27.842	50.928
Udskudt skat, regulering	752.477	-771.642
	<u>780.319</u>	<u>-720.714</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv	<u>39.008</u>	<u>791.485</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019		10.109.660
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>		<u>10.109.660</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019		0
Opskrivninger i året		4.890.340
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019</b>		<u>4.890.340</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>		<u>15.000.000</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2019 værdiansat ud fra et afkastkrav på 10,97%. Ejendommen består i beboelses- og erhvervslejemål.

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	1.000.000	-2.675.987	0	-1.675.987
Årets resultat	0	2.737.817	0	2.737.817
Egenkapital pr. 31/12 2019	1.000.000	61.830	0	1.061.830

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 9,7 mio. til betaling efter 5 år.

## 7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Realkredit Danmark kr. 11.584.492 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør kr. 15.000.000.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Nordre Kystvej Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

## 8 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsberetning er årets resultat påvirket positivt grundet ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering afkastningsgrad af selskabets investeringsejendom. Fra og med 2019 anvendes et afkastkrav på 10,97% ved værdiansættelse af investeringsejendommen. Investeringsejendommen har primær beliggenhed i Rønne.

Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret for året før ved ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering.

	2019 kr.
<b>Indtægter</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.890.340</u>
Investeringsejendom pr. 31/12 2018	10.109.660
Til- og afgang i 2019	<u>0</u>
	10.109.660
Ændring af afkastningsgrad 2019	<u>4.890.340</u>
Investeringsejendom pr. 31/12 2019	<u>15.000.000</u>



