

# **Nord 1 Ejendomme ApS**

*Uplandsgade 70, 2300 København S*

**CVR-nummer: 37150770**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2019**

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2020

---

Dirigent  
*Carsten Møllesøe*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Nord 1 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den     /     2020

### Direktion

Carsten Møllesøe

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Nord 1 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nord 1 Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Frederiksberg, den     /     2020

### Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer

mne35797

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** Nord 1 Ejendomme ApS  
Uplandsgade 70  
2300 København S

CVR-nr.: 37 15 07 70  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 14366729

**Direktion** Carsten Møllesøe

**Revisor** Revision København  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Nimbusparken 24, 3.  
2000 Frederiksberg

**Ejerforhold** Krone Ejendomme ApS, Uplandsgade 70, 2300 København S  
Mortensen 2014 ApS, Dexter Gordons Vej 39, st., 2450 København SV  
Musumeci ApS, Natalvej 14, 2770 Kastrup

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et tilfredsstillende resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Nord 1 Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 enkelt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrations selskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>368.598</b>	<b>534.322</b>
1 Personaleomkostninger	0	-267
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>368.598</b>	<b>534.055</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.520.322
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>368.598</b>	<b>2.054.377</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-18.120
Andre finansielle omkostninger	-161.220	-209.827
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>207.378</b>	<b>1.826.430</b>
2 Skat af årets resultat	-63.145	-408.550
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>144.233</b>	<b>1.417.880</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	144.233	1.417.880
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>144.233</b>	<b>1.417.880</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 AKTIVER**

	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger	8.500.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
Likvide beholdninger	221.137	132.490
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>221.137</b>	<b>132.490</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.721.137</b>	<b>8.632.490</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 PASSIVER**

	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	2.658.131	2.513.898
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.718.131</b>	<b>2.573.898</b>
3 Hensættelse til udskudt skat	650.960	634.582
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>650.960</b>	<b>634.582</b>
Prioritetsgæld	4.239.777	4.360.699
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.239.777</b>	<b>4.360.699</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	123.335	121.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til associerede virksomheder	782.848	782.848
Selskabsskat	60.178	61.424
Anden gæld	130.908	83.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.112.269</b>	<b>1.063.311</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.352.046</b>	<b>5.424.010</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.721.137</b>	<b>8.632.490</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2019	2018
	kr.	kr.
Virksomhedskapital primo	60.000	60.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
Overført resultat, primo	2.513.898	1.096.018
Årets resultat	144.233	1.417.880
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.658.131</b>	<b>2.513.898</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.718.131</b>	<b>2.573.898</b>

**NOTER**

		2019 kr.	2017/18 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget		1	1
Andre omkostninger til social sikring		0	267
		<b>0</b>	<b>267</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat		46.767	61.424
Regulering af udskudt skat		16.378	347.126
		<b>63.145</b>	<b>408.550</b>
<b>3 Udskudt skat</b>			
	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskel
Materielle anlægsaktiver	8.500.001	5.541.093	2.958.908
Omsætningsaktiver	221.137	221.137	0
Langfristede gældsforpligtelser	-4.239.777	-4.239.777	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-1.112.270	-1.112.270	0
	<b>3.369.091</b>	<b>410.183</b>	<b>2.958.908</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>650.960</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
Prioritetsgæld	4.481.738	4.363.112	123.335
	<b>4.481.738</b>	<b>4.363.112</b>	<b>123.335</b>
			Restgæld efter 5 år
			3.414.468
			<b>3.414.468</b>

## NOTER

2019	2018
kr.	kr.

---

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på tkr. 4.435 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 8.500.

### 6 Nærtstående parter

#### *Ejerforhold*

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Krone Ejendomme ApS  
Uplandsgade 70  
2300 København S

Mortensen 2014 ApS  
Dexter Gordons Vej 39, st.  
2450 København SV

Musumeci ApS  
Natalvej 14  
2770 Kastrup



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Møllesø

### Direktør

På vegne af: Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-637603800030

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-06-29 06:41:33Z

NEM ID 

## Mads Gerzymisch Lutz Jørgensen

### Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: PID:9208-2002-2-440799788621

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-29 07:02:20Z

NEM ID 

## Carsten Møllesø

### Dirigent

På vegne af: Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-637603800030

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-30 12:08:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 305UM-VTK2C-1KX2C-K17OM-PP8WZ-DXL00

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](mailto: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>