

## **Nord 1 Ejendomme ApS**

Måløv Byvej 229  
2760 Måløv

CVR-nr. 37 15 07 70

### **Årsrapport for 2022**

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. august 2023

---

Allan Brix Kronborg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nord 1 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 6. juli 2023

### **Direktion**

Allan Brix Kronborg  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Nord 1 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nord 1 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 6. juli 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nord 1 Ejendomme ApS  
Måløv Byvej 229  
2760 Måløv

CVR-nr.: 37 15 07 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 13. oktober 2015

Hjemsted: Ballerup

### Direktion

Allan Brix Kronborg, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er udlejning og investering i ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.301.395, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 255.672.

Selskabets moderselskab har fået en række lån og kreditter opsagt og dette giver en afsmittende usikkerhed på hele koncernen. Ledelsen har en forventning til, at de kan få sammensat en ny finansieringsstruktur for koncernen. Det er dog usikkert om dette vil kunne lykkes, men det er klart forventningen.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nord 1 Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekostninger fra banken og skat.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Erhverv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-422.072</b>	<b>-158</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-2.000.000</u>	<u>-5.098</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.422.072</b>	<b>-5.256</b>
Finansielle indtægter		471.295	0
Finansielle omkostninger		<u>-941.005</u>	<u>-519</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.891.782</b>	<b>-5.775</b>
Skat af årets resultat	2	<u>590.387</u>	<u>1.301</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-2.301.395</u></u></b>	<b><u><u>-4.474</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-2.301.395</u>	<u>-4.474</u>
		<b><u><u>-2.301.395</u></u></b>	<b><u><u>-4.474</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>12.000.000</u>	<u>14.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>14.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>14.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.226.686	0
Andre tilgodehavender		3.982.062	-1
Selskabsskat		<u>26.112</u>	<u>26</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.234.860</u></b>	<b><u>25</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>98.487</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.333.347</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.333.347</u></b>	<b><u>14.037</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60
Overført resultat		195.672	2.498
<b>Egenkapital</b>		<b><u>255.672</u></b>	<b><u>2.558</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		0	590
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>590</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.986
Pantebrevslån		15.000.000	6.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>9.986</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		225.039	256
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.839.406	505
Anden gæld		13.230	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.077.675</u></b>	<b><u>903</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.077.675</u></b>	<b><u>10.889</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.333.347</u></b>	<b><u>14.037</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	60.000	2.497.067	2.557.067
Årets resultat	0	-2.301.395	-2.301.395
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>60.000</b>	<b>195.672</b>	<b>255.672</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-20
Regulering af udskudt skat	-590.387	-1.271
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-10</u>
	<u><b>-590.387</b></u>	<u><b>-1.301</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>10.638.745</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>10.638.745</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		3.361.255
Årets værdireguleringer		<u>-2.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>1.361.255</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>12.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætning for fastsættelse af dagsværdien er baseret på valuarvurdering fra EDC Erhverv.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.986.254	0	0	0
Pantebrevslån	6.000.000	15.000.000	0	0
	<b>9.986.254</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets moderselskab har fået en række lån og kreditter opsagt og dette giver en afsmittende usikkerhed på hele koncernen. Ledelsen har en forventning til, at de kan få sammensat en ny finansieringsstruktur for koncernen. Det er dog usikkert om dette vil kunne lykkes, men det er klart forventningen.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DBO Real Estate Denmark ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Pantebrevsgæld t.kr. 15.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. xxxxx.