

---

# ***Nørbak ejendom ApS***

Gl. Kongevej 12, 9900 Frederikshavn

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 37 69 37 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/9 2019

Nikolaj Rafn Nørbak  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 4

Balance 30. april 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Nørbak ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. september 2019

## Direktion

Nikolaj Rafn Nørbak  
adm. direktør

Søren Nørbak  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nørbak ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørbak ejendom ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Aarhus, den 30. september 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nørbak ejendom ApS  
Gl. Kongevej 12  
9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 37 69 37 15  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Frederikshavn

### Direktion

Nikolaj Rafn Nørbak  
Søren Nørbak

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>284.832</b>	<b>182.080</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-81.456	-39.543
Andre eksterne omkostninger		-29.144	-17.400
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>174.232</b>	<b>125.137</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		495.797	307.351
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>670.029</b>	<b>432.488</b>
Personaleomkostninger	2	-8.933	-14.760
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>661.096</b>	<b>417.728</b>
Finansielle omkostninger		-32.535	-66.399
<b>Resultat før skat</b>		<b>628.561</b>	<b>351.329</b>
Skat af årets resultat	3	-138.279	-79.428
<b>Årets resultat</b>		<b>490.282</b>	<b>271.901</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		490.282	271.901
		<b>490.282</b>	<b>271.901</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		3.350.000	2.625.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.350.000</b>	<b>2.625.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.350.000</b>	<b>2.625.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.998
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>19.998</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.650</b>	<b>151.699</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.650</b>	<b>171.697</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.361.650</b>	<b>2.796.697</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		677.208	186.926
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>727.208</b>	<b>236.926</b>
Hensættelse til udskudt skat		176.942	57.628
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>176.942</b>	<b>57.628</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.103.754	2.187.717
Selskabsskat		18.964	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>2.122.718</b>	<b>2.187.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	79.773	79.711
Kreditinstitutter		92.625	77.287
Anden gæld		162.384	137.430
Periodeafgrænsningsposter		0	19.998
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>334.782</b>	<b>314.426</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.457.500</b>	<b>2.502.143</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.361.650</b>	<b>2.796.697</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at opkøbe ældre ejendomme, renoverer dem, og derefter udleje.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	8.604	14.560
Andre personaleomkostninger	329	200
	<b>8.933</b>	<b>14.760</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.964	1.200
Årets udskudte skat	119.315	78.228
	<b>138.279</b>	<b>79.428</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj		2.317.649
Tilgang i årets løb		229.203
Kostpris 30. april		2.546.852
Værdireguleringer 1. maj		307.351
Årets værdireguleringer		495.797
Værdireguleringer 30. april		803.148
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<b>3.350.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Forudsætninger:

Der er budgetterede lejeindtægter på TDKK 347 (2017/18: TDKK 304) og estimerede driftsomkostninger på TDKK 112 (2017/18: TDKK 95). Der er endvidere anvendt et afkast på 7% (2017/18: 7%). I værdiansættelsen er der taget højde for udskudt vedligeholdelse og forbedringsarbejde på TDKK 0 (2017: TDKK 360).

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2018/19</b>			
Egenkapital 1. maj	50.000	186.926	236.926
Årets resultat	0	490.282	490.282
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>50.000</b>	<b>677.208</b>	<b>727.208</b>
<b>2017/18</b>			
Egenkapital 1. maj	50.000	-84.975	-34.975
Årets resultat	0	271.901	271.901
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>50.000</b>	<b>186.926</b>	<b>236.926</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.884.338	1.943.198
Mellem 1 og 5 år	219.416	244.519
Langfristet del	2.103.754	2.187.717
Inden for 1 år	79.773	79.711
	<b>2.183.527</b>	<b>2.267.428</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	18.964	0
Langfristet del	18.964	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>18.964</b>	<b>0</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 2.184 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 3.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 670, der giver pant i en investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 870. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørbak ejendom ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris med fradrag af akkumulerende afskrivninger til dagsværdi metode. Ændringen skyldes, at ledelsen vurderer, at dagsværdi giver et mere retvisende billede af selskabets resultat, balance samt egenkapital i forhold til selskabets aktivitet og formål. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 544 (2017/18: TDKK 356) og årets resultat med TDKK 441 (2017/18: TDKK 277). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med TDKK 900 (2017/18: TDKK 356) og den samlede balancesum med TDKK 899 (2017/18: TDKK 335). Egenkapitalen er påvirket med TDKK 718 (2017/18: TDKK 277). Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.