
Nørbak ejendom ApS

Gl. Kongevej 12, 9900 Frederikshavn

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 37 69 37 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/09 2020

Nikolaj Rafn Nørbak
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 23. september 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 23. september 2020

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 | 2019/20 DKK | 2018/19 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 139.604 | 174.232 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 | 495.797 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 139.604 | 670.029 |
| Personaleomkostninger | 2 | -9.146 | -8.933 |
| Resultat før finansielle poster | | 130.458 | 661.096 |
| Finansielle omkostninger | | -34.743 | -32.535 |
| Resultat før skat | | 95.715 | 628.561 |
| Skat af årets resultat | 3 | -21.421 | -138.279 |
| Årets resultat | | 74.294 | 490.282 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|---------------|----------------|
| Overført resultat | | 74.294 | 490.282 |
| | | 74.294 | 490.282 |

Balance 30. april

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> DKK | <u>2019</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 3.350.000 | 3.350.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 3.350.000 | 3.350.000 |
| Anlægsaktiver | | 3.350.000 | 3.350.000 |
| Likvide beholdninger | | 7.278 | 11.650 |
| Omsætningsaktiver | | 7.278 | 11.650 |
| Aktiver | | 3.357.278 | 3.361.650 |

Balance 30. april

Passiver

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 751.502 | 677.208 |
| Egenkapital | 5 | 801.502 | 727.208 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 177.045 | 176.942 |
| Hensatte forpligtelser | | 177.045 | 176.942 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.026.765 | 2.103.754 |
| Selskabsskat | | 21.318 | 18.964 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 2.048.083 | 2.122.718 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 79.791 | 79.773 |
| Kreditinstitutter | | 52.937 | 92.625 |
| Anden gæld | | 197.920 | 162.384 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 330.648 | 334.782 |
| Gældsforpligtelser | | 2.378.731 | 2.457.500 |
| Passiver | | 3.357.278 | 3.361.650 |
| 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.

| | <u>2019/20</u> DKK | <u>2018/19</u> DKK |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 7.918 | 8.604 |
| Andre personaleomkostninger | 1.228 | 329 |
| | <u>9.146</u> | <u>8.933</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 21.318 | 18.964 |
| Årets udskudte skat | 103 | 119.315 |
| | <u>21.421</u> | <u>138.279</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. maj | 2.546.852 |
| Kostpris 30. april | 2.546.852 |
| Værdireguleringer 1. maj | 803.148 |
| Værdireguleringer 30. april | 803.148 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 3.350.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Forudsætninger:

Der er budgetterede lejeindtægter på TDKK 356 (2018/19: TDKK 347) og estimerede driftsomkostninger på TDKK 121 (2018/19: TDKK 112). Der er endvidere anvendt et afkast på 7% (2018/19: 7%).

5 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. maj | 50.000 | 677.208 | 727.208 |
| Årets resultat | 0 | 74.294 | 74.294 |
| Egenkapital 30. april | 50.000 | 751.502 | 801.502 |

Noter til årsregnskabet

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:

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 1.767.337 | 1.884.338 |
| Mellem 1 og 5 år | 259.428 | 219.416 |
| Langfristet del | 2.026.765 | 2.103.754 |
| Inden for 1 år | 79.791 | 79.773 |
| | 2.106.556 | 2.183.527 |
| Selskabsskat | | |
| Mellem 1 og 5 år | 21.318 | 18.964 |
| Langfristet del | 21.318 | 18.964 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 21.318 | 18.964 |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 2.107 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 800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørbak ejendom ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2020 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 gældsmetode 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.