



Nørbak Ejendom ApS

Gl. Kongevej 12
9900 Frederikshavn
CVR-nr. 37693715

Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.09.2021

Nikolaj Rafn Nørbak
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.04.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørbak Ejendom ApS

Gl. Kongevej 12

9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 37693715

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

Direktion

Nikolaj Rafn Nørbak, Adm. Direktør

Søren Nørbak, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 for Nørbak Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30.09.2021

Direktion

Nikolaj Rafn Nørbak
Adm. Direktør

Søren Nørbak
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Nørbak Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørbak Ejendom ApS for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 30.09.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 480 t.kr. mod et overskud på 74 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		246.963	139.604
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	0
Personaleomkostninger	1	(1.864)	(9.146)
Driftsresultat		645.099	130.458
Andre finansielle omkostninger		(29.022)	(34.743)
Resultat før skat		616.077	95.715
Skat af årets resultat	2	(136.001)	(21.421)
Årets resultat		480.076	74.294
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		113.000	0
Overført resultat		367.076	74.294
Resultatdisponering		480.076	74.294

Balance pr. 30.04.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		3.750.000	3.350.000
Materielle aktiver	3	3.750.000	3.350.000
Anlægsaktiver		3.750.000	3.350.000
Andre tilgodehavender		446	0
Tilgodehavender		446	0
Likvide beholdninger		48.019	7.278
Omsætningsaktiver		48.465	7.278
Aktiver		3.798.465	3.357.278

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.118.578	751.502
Forslag til udbytte for regnskabsåret		113.000	0
Egenkapital		1.281.578	801.502
Udskudt skat		266.045	177.045
Hensatte forpligtelser		266.045	177.045
Gæld til realkreditinstitutter		1.967.630	2.026.765
Skyldig skat		47.001	21.318
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.014.631	2.048.083
Gæld til realkreditinstitutter		79.883	79.791
Bankgæld		0	52.937
Anden gæld		156.328	197.920
Kortfristede gældsforpligtelser		236.211	330.648
Gældsforpligtelser		2.250.842	2.378.731
Passiver		3.798.465	3.357.278
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	751.502	0	801.502
Årets resultat	0	367.076	113.000	480.076
Egenkapital ultimo	50.000	1.118.578	113.000	1.281.578

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.864	9.146
	1.864	9.146
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	47.001	21.318
Ændring af udskudt skat	89.000	103
	136.001	21.421

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.546.852
Kostpris ultimo	2.546.852
Dagsværdireguleringer primo	803.148
Årets dagsværdireguleringer	400.000
Dagsværdireguleringer ultimo	1.203.148
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.750.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 30.04.2021 mod 7% sidste regnskabsår. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 290 t. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 340 t. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 225 t. kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 530 m², der består af udlejning til beboelse. Ejendommene er beliggende i Frederikshavn.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.967.630
Skyldig skat	47.001
	2.014.631

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 1.968 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 3.750. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejder.

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning

ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.