



## Nørbak Ejendom ApS

Gl. Kongevej 12  
9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 37693715

## Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.09.2023

---

**Nikolaj Rafn Nørbak**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.04.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nørbak Ejendom ApS

Gl. Kongevej 12

9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 37693715

Stiftelsesdato: 01.09.2023

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

## 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 01.05.2022 - 30.04.2023 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. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 01.09.2023

## 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 01.05.2022 - 30.04.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 01.09.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktiviteter består af at opkøbe ældre ejendomme og renovere dem. Disse bliver herefter udlejet.

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat for indeværende år udviser et underskud på 68 t. kr, hvilket ledelsen anser som forventeligt.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom.

Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>260.501</b>	<b>273.312</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(330.000)	830.000
Personaleomkostninger	1	0	(918)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(69.499)</b>	<b>1.102.394</b>
Andre finansielle omkostninger		(21.888)	(25.393)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(91.387)</b>	<b>1.077.001</b>
Skat af årets resultat	2	23.043	(236.967)
<b>Årets resultat</b>		<b>(68.344)</b>	<b>840.034</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		(186.144)	725.634
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(68.344)</b>	<b>840.034</b>

# Balance pr. 30.04.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		4.250.000	4.580.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>4.250.000</b>	<b>4.580.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.250.000</b>	<b>4.580.000</b>
Andre tilgodehavender		445	445
<b>Tilgodehavender</b>		<b>445</b>	<b>445</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>69.346</b>	<b>60.329</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>69.791</b>	<b>60.774</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.319.791</b>	<b>4.640.774</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.658.068	1.844.212
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>1.825.868</b>	<b>2.008.612</b>
Udskudt skat		376.000	448.635
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>376.000</b>	<b>448.635</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.790.246	1.869.372
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.790.246</b>	<b>1.869.372</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	81.834	81.927
Bankgæld		1.494	1.459
Deposita		107.584	107.584
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		65.800	48.005
Skyldig skat		52.965	51.379
Anden gæld		18.000	23.801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>327.677</b>	<b>314.155</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.117.923</b>	<b>2.183.527</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.319.791</b>	<b>4.640.774</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.844.212	114.400	2.008.612
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	(186.144)	117.800	(68.344)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.658.068</b>	<b>117.800</b>	<b>1.825.868</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	0	918
	<b>0</b>	<b>918</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	52.609	54.377
Ændring af udskudt skat	(72.635)	182.590
Regulering vedrørende tidligere år	(3.017)	0
	<b>(23.043)</b>	<b>236.967</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	2.546.852
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.546.852</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.033.148
Årets dagsværdireguleringer	(330.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.703.148</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.250.000</b>

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

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 30.04.2023 mod 5,5% sidste regnskabsår. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 330 t. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 390 t. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 255 t. kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 530 m<sup>2</sup>, der består af udlejning til beboelse. Ejendommene er beliggende i Frederikshavn.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	81.834	81.927	1.790.246	1.528.042
	<b>81.834</b>	<b>81.927</b>	<b>1.790.246</b>	<b>1.528.042</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 1.872 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 4.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 670, der giver pant i en investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 1.010. 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 med enkelte reklassifikationer.

## 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

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

### **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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendomme. 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 ejendomme. 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 proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel 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.