



Nordens Paris Invest ApS

Bopladsen 11a, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 39 11 66 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

Kenneth Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nordens Paris Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 28. juni 2024

Direktion

Ole Dahl

Jakob Coop Henriksen

Esben Bjerg Kongsbak

Anders Holm

Kenneth Lund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Nordens Paris Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordens Paris Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 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.

Aalborg, den 28. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordens Paris Invest ApS Bopladsen 11a 9230 Svenstrup J CVR-nr.: 39 11 66 93 Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 7. regnskabsår
Direktion	Ole Dahl Jakob Coop Henriksen Esben Bjerg Kongsbak Anders Holm Kenneth Lund
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark, Algade 42, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udleje fast ejendom og at udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	1.073.033	894
Værdiregulering af investeringsejendomme	-345.000	-350
2 Personaleomkostninger	-7.575	-14
Driftsresultat	720.458	530
Øvrige finansielle omkostninger	-743.274	-427
Resultat før skat	-22.816	103
Skat af årets resultat	2.289	-24
Årets resultat	-20.527	79
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	79
Disponeret fra overført resultat	-20.527	0
Disponeret i alt	-20.527	79

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	26.155.000	26.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.155.000</u>	<u>26.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.155.000</u>	<u>26.500</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	27.698	36
Tilgodehavender i alt	<u>27.698</u>	<u>36</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>27.698</u>	<u>36</u>
Aktiver i alt	<u>26.182.698</u>	<u>26.536</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	250.000	250
Overført resultat	1.587.304	1.608
Egenkapital i alt	1.837.304	1.858
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	62.672	122
Hensatte forpligtelser i alt	62.672	122
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.252.064	18.564
Gæld til pengeinstitutter	1.728.467	1.771
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.980.531	20.335
4 Kortfristet del af langfristet gæld	368.000	385
Gæld til pengeinstitutter	171.387	192
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.398	25
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.216.750	3.032
Selskabsskat	19.398	64
Anden gæld	501.258	523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.302.191	4.221
Gældsforpligtelser i alt	24.282.722	24.556
Passiver i alt	26.182.698	26.536

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	250.000	1.529.130	1.779.130
Årets overførte overskud eller underskud	0	78.701	78.701
Egenkapital 1. januar 2023	250.000	1.607.831	1.857.831
Årets overførte overskud eller underskud	0	-20.527	-20.527
	250.000	1.587.304	1.837.304

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1. Oplysninger om dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		26.155.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-345.000
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	7.575	14
	7.575	14
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	26.141.747	26.042
Tilgang i årets løb	0	100
Kostpris 31. december 2023	26.141.747	26.142
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	358.253	708
Årets regulering til dagsværdi	-345.000	-350
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	13.253	358
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	26.155.000	26.500

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 1.449 m² beliggende i Nørresundby og Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023
Afkastkrav, bolig, Aalborg/Nørresundby, Nordjylland (%) (vægtet gns)	4,29%
Samlet anvendt driftsbudget t.kr	1.106

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	18.575.064	323.000	18.252.064	17.203.100
Gæld til pengeinstitutter	1.773.467	45.000	1.728.467	1.581.450
	20.348.531	368.000	19.980.531	18.784.550

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.831 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 26.155 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.806 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve på i alt 2.250 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordens Paris Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acon-toskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balanceagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.