

Nordic Apartments IVS

Frederiksberggade 19, 3.

1459 København K

CVR-nr. 40 15 54 81

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2021

Christian Eriksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2020	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordic Apartments IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2021

Direktion

Christian Eriksen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nordic Apartments IVS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordic Apartments IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at sammenligningstallene ikke er omfattet af denne udvidede gennemgang erklæring, som følge af, at selskabet for indeværende regnskabsår er overgået til at få foretaget udvidet gennemgang, mens årsrapporten for 2019 ikke var forsynet med nogen form for erklæring fra revisor.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 6. april 2021

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 40 84 48 99

Søren Møller Poulsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15202

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nordic Apartments IVS
Frederiksberggade 19, 3.
1459 København K

CVR-nr.: 40 15 54 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: København

Direktion

Christian Eriksen, adm. direktør

Revisor

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 125
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af erhvervslejemål, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 539.626, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 521.140.

Regnskabsåret 2020 har i høj grad været præget af det globale udbrud af COVID-19, som i store perioder har forhindret turister i at rejse ind i landet, som før udgjorde hele forretningsgrundlaget. Selskabet har på baggrund af COVID-19 igangsat en række besparelsesinitiativer, som har haft en positiv effekt på årets resultat. Samtidig har de hjælpepakker, som Staten har ydet til branchen som helhed haft en positiv effekt på årets resultat.

Selskabet har fra ejerkredsen sikret sig tilsagn om kapital. Det er således på baggrund heraf vurderingen, at der ikke er tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er vurderingen, at selskabet er rustet til at fortsætte i svære markedsvilkår i en længere periode uden at løbe ind i likviditetsmæssige udfordringer.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udrulningen af coronapas, corona-vacciner og andre initiativer, der på nuværende tidspunkt forventes at bringe epidemien mere under kontrol er under udrulning, hvilket forventes at have en positiv effekt på årets resultat for 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder udover ovenstående, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.561.344	1.374.398
Personaleomkostninger	1	-367.842	-1.230.389
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.193.502	144.009
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-224.716	-162.798
Resultat før finansielle poster		968.786	-18.789
Finansielle omkostninger		-266.852	-4.098
Resultat før skat		701.934	-22.887
Skat af årets resultat	3	-162.308	4.400
Årets resultat		<u>539.626</u>	<u>-18.487</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for iværksætterselskaber		39.999	0
Overført resultat		499.627	-18.487
		<u>539.626</u>	<u>-18.487</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.247	49.044
Indretning af lejede lokaler		<u>259.388</u>	<u>462.307</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>286.635</u>	<u>511.351</u>
Deposita		<u>737.078</u>	<u>696.713</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>737.078</u>	<u>696.713</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.023.713</u>	<u>1.208.064</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.706	0
Andre tilgodehavender		507.917	0
Udskudt skatteaktiv		<u>25.389</u>	<u>5.434</u>
Tilgodehavender		<u>575.012</u>	<u>5.434</u>
Likvide beholdninger		<u>767.638</u>	<u>412.509</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.342.650</u>	<u>417.943</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.366.363</u></u>	<u><u>1.626.007</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1	1
Reserve for iværksætterselskab		39.999	0
Overført resultat		481.140	-18.487
Egenkapital		<u>521.140</u>	<u>-18.486</u>
Anden gæld		72.222	136.366
Langfristede gældsforpligtelser		<u>72.222</u>	<u>136.366</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.512	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.303	1.075.443
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.273	0
Selskabsskat		182.215	1.034
Anden gæld		1.431.698	431.650
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.773.001</u>	<u>1.508.127</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.845.223</u>	<u>1.644.493</u>
Passiver i alt		<u>2.366.363</u>	<u>1.626.007</u>
Leje- og leasingforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for iværksættelse skab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1	0	-18.487	-18.486
Årets resultat	0	39.999	499.627	539.626
Egenkapital 31. december 2020	1	39.999	481.140	521.140

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	322.447	1.226.536
Andre omkostninger til social sikring	9.623	4.719
Andre personaleomkostninger	35.772	-866
	<u>367.842</u>	<u>1.230.389</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	224.716	162.798
	<u>224.716</u>	<u>162.798</u>
	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	182.215	1.034
Årets udskudte skat	-19.955	-5.434
Regulering af skat vedrørende tidligere år	48	0
	<u>162.308</u>	<u>-4.400</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2020	65.392	608.757
Kostpris 31. december 2020	65.392	608.757
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	16.348	146.450
Årets afskrivninger	21.797	202.919
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	38.145	349.369
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	27.247	259.388

5 Leje- og leasingforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	6.887.104	8.318.835

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordic Apartments IVS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Vareforbrug omfatter eksterne kommissioner, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	3 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.