



# Roland Nørresundby ApS

Vestergade 35C, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 42 74 56 18

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

---

Jan Fugl Cramer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Roland Nørresundby 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.

Nørresundby, den 30. maj 2024

### Direktion

Solveig Cramer

Jan Fugl Cramer

Lisbeth Geisler

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Roland Nørresundby ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 revisoreres 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 30. maj 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Marian Fruergaard**

statsautoriseret revisor  
mne24699

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | Roland Nørresundby ApS<br>Vestergade 35C<br>9400 Nørresundby                      |
|                         | CVR-nr.: 42 74 56 18  |
|                         | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>        | Solveig Cramer<br>Jan Fugl Cramer<br>Lisbeth Geisler                              |
| <b>Revisor</b>          | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |
| <b>Kapitalinteresse</b> | Højvangsgården I/S, Nørresundby   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at erhverve og bebygge og ved udlejning at udnytte eller sælge fast ejendom samt vedligeholdelse og renovering af egne ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 514.733 mod 389.271 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 397.943 mod 266.970 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>514.733</b> | <b>389.271</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0              | 0              |
| 1 Personaleomkostninger                  | -92.745        | -111.924       |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>421.988</b> | <b>277.347</b> |
| Indtægt af kapitalinteresse              | 89.114         | 67.959         |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -737           | -3.050         |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>510.365</b> | <b>342.256</b> |
| Skat af årets resultat                   | -112.422       | -75.286        |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>397.943</b> | <b>266.970</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret                | 450.000        | 375.000        |
| Disponeret fra overført resultat         | -52.057        | -108.030       |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>397.943</b> | <b>266.970</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                 | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note                     |                                 |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                 |                          |                          |
| 2                        | Investeringsejendomme           | <u>9.865.000</u>         | <u>9.865.000</u>         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt  | <u>9.865.000</u>         | <u>9.865.000</u>         |
| 3                        | Kapitalinteresse                | <u>1.504.397</u>         | <u>1.535.420</u>         |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>1.504.397</u>         | <u>1.535.420</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>11.369.397</u></b> | <b><u>11.400.420</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                 |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender           | <u>0</u>                 | <u>181.956</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt           | <u>0</u>                 | <u>181.956</u>           |
|                          | Likvide beholdninger            | <u>743.828</u>           | <u>403.161</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>743.828</u></b>    | <b><u>585.117</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>12.113.225</u></b> | <b><u>11.985.537</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                  | 2023              | 2022              |
| <b>Egenkapital</b>                    |                   |                   |
| Virksomhedskapital                    | 42.000            | 42.000            |
| Overført resultat                     | 11.118.350        | 11.170.407        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret   | 450.000           | 375.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>11.610.350</b> | <b>11.587.407</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>         |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat         | 139.660           | 93.106            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b>139.660</b>    | <b>93.106</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 98.487            | 95.047            |
| Selskabsskat                          | 65.868            | 28.732            |
| Anden gæld                            | 193.760           | 180.345           |
| Periodeafgrænsningsposter             | 5.100             | 900               |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 363.215           | 305.024           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>363.215</b>    | <b>305.024</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>12.113.225</b> | <b>11.985.537</b> |

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

## Noter

---

|  | <u>2023</u>          | <u>2022</u>           |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                      |                       |
| Lønninger og gager                             | 91.031               | 109.117               |
| Andre omkostninger til social sikring          | <u>1.714</u>         | <u>2.807</u>          |
|  | <b><u>92.745</u></b> | <b><u>111.924</u></b> |
| <br>   |                      |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>             | <u>1</u>              |

## Noter

|  | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2023                        | <u>9.865.000</u>        | <u>9.865.000</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>              | <u><b>9.865.000</b></u> | <u><b>9.865.000</b></u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <u><b>9.865.000</b></u> | <u><b>9.865.000</b></u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom samt 9 garageanlæg beliggende i Nørresundby.

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:

|                                  | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, Nørresundby   | 5,25%             | 5,25              |
| Afkastkrav, Garager, Nørresundby | 5,75-7%           | 5,75-7%           |

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligudlejningsejendomme anses den aktuelle husleje for at være marginalt lavere end markedslejen og den anvendte husleje er derfor beregnet ud fra optimal udlejning og anvendes ved beregningen af det normaliserede driftsresultat. (Driftsresultat: 184 t.kr)
- For garagerne er anvendt den aktuelle leje til beregning af værdien. Garagerne er uden tomgang, og denne anses derfor som markedslejen. (Driftsresultat: 205 t.kr)

## Noter

|   | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>                  |
|---|-------------------------|------------------------------------|
| <b>3. Kapitalinteresse</b>  |                         |                                    |
| Kostpris 1. januar 2023   | <u>1.549.037</u>        | <u>1.549.037</u>                   |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>   | <b><u>1.549.037</u></b> | <b><u>1.549.037</u></b>            |
| Opskrivninger 1. januar 2023  | -13.617                 | -6.576                             |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill                                    | 89.114                  | 67.959                             |
| Hævninger   | <u>-120.137</u>         | <u>-75.000</u>                     |
| <b>Opskrivninger 31. december 2023</b>  | <b><u>-44.640</u></b>   | <b><u>-13.617</u></b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>                                  | <b><u>1.504.397</u></b> | <b><u>1.535.420</u></b>            |
| <br>  |                         |                                    |
| <b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>  |                         | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
|   |                         | <u>9.865.000</u>                   |
| Dagsværdi 31. december 2023   |                         | <u>9.865.000</u>                   |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen        |                         | <u>0</u>                           |
| <br>  |                         |                                    |
| <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                 |                         |                                    |
| Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.                          |                         |                                    |
| <br>  |                         |                                    |
| <b>6. Eventualposter</b>  |                         |                                    |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                         |                                    |
| Soldarisk hæftelse for medinteressenternes andel af gæld i Højvangsgården I/S.  |                         |                                    |
| Medinteressenternes andel af gælden udgør pr. 31. decemeber 2023 i alt 35 t.kr. |                         |                                    |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Roland Nørresundby 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 administrationen.

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.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. 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. 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Roland Nørresundby ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.