

**Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS**  
**Skovtoften 12**  
**9800 Hjørring**

**CVR-nummer 16695742**

## **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/5 2022



Martin Christian Larsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS  
Skovtoften 12  
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring  
CVR-nummer: 16695742  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Bestyrelse

Martin Christian Larsen  
Claus Dam Christensen  
Kenneth Birk Nielsen

### Direktion

Martin Christian Larsen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 24/5 2022

### Direktionen:



Martin Christian Larsen

### Bestyrelsen:



Martin Christian Larsen  
Formand



Claus Dam Christensen



Kenneth Birk Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 revisorers 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 selskabets 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, selskabets 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.

Hjørring, 24/5 2022

### Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413



Benny Jakobsen

Registreret revisor

mne5783

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og projektudvikle fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.042.976</b>	<b>954</b>
1	Personaleomkostninger	-48.292	-59
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-21.940	-22
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>972.744</b>	<b>873</b>
	Finansielle indtægter	0	8
	Finansielle omkostninger	-280.820	-433
	<b>Resultat før skat</b>	<b>691.924</b>	<b>449</b>
2	Skat af årets resultat	-176.420	-144
	<b>Årets resultat</b>	<b>515.504</b>	<b>305</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	515.504	305
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>515.504</b>	<b>305</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	25.132.333	25.132
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	188.949	211
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.321.282</b>	<b>25.343</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.321.282</b>	<b>25.343</b>
	Andre tilgodehavender	0	62
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>62</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>62</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.321.282</b>	<b>25.405</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
3	Virksomhedskapital	210.000	210
	Overkurs ved emission	5.910	6
	Overført resultat	6.644.985	6.287
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.860.895</b>	<b>6.503</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.722.800	1.719
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.722.800</b>	<b>1.719</b>
4	Kreditinstitutter	14.938.521	13.458
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.938.521</b>	<b>13.458</b>
	Kreditinstitutter	1.209.575	3.289
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.500	10
	Selskabsskat	172.920	17
	Anden gæld	378.570	371
	Periodeafgrænsningsposter	17.500	38
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.799.065</b>	<b>3.725</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.737.587</b>	<b>17.183</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.321.282</b>	<b>25.405</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b> 1.000 DKK	<b>Overkurs ved emis- sion</b> 1.000 DKK	<b>Overført resultat</b> 1.000 DKK	<b>I alt</b> 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	210	6	6.129	6.345
Årets resultat	0	0	516	516
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>210</b>	<b>6</b>	<b>6.645</b>	<b>6.861</b>

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**1 Personaleomkostninger**

Løn og gager	0	-7
Andre omkostninger til social sikring	47.732	65
Øvrige personaleomkostninger	561	2
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>48.292</b>	<b>59</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).

**2 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	172.920	17
Regulering af udskudt skat	3.500	127
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>176.420</b>	<b>144</b>

**3 Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital, primo	210.000	210
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>210.000</b>	<b>210</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	12.841.129	12.525
--	------------	--------

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har en udskudt skat på 1.722.800 som er indregnet i årsrapporten.

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 15.321.271, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021 kr. 25.132.333).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement til Sparekassen Danmark deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i grunde og bygninger  
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021 kr. 25.132.333).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	50 TDKK

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over egenkapitalen grundet ændring i regnskabspraksis.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.