

# Nørhagen Ejendomme ApS

Knudlundvej 16, 8653 Them

CVR-nr. 28 66 60 47

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

---

Bo Hagen Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nørhagen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 18. juni 2018

**Direktion**

Bo Hagen Jensen

# **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

## **Til kapitalejerne i Nørhagen Ejendomme ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Nørhagen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 18. juni 2018

## **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Jonna Jakobsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. 5789

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nørhagen Ejendomme ApS Knudlundvej 16 8653 Them
	CVR-nr.: 28 66 60 47
	Stiftet: 13. juli 2006
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Hagen Jensen
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med investering fast ejendom og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 385 t.kr. mod 372 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 184 t.kr. mod 104 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nørhagen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 tilbageførsler 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %
Driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen. Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>384.714</b>	<b>372.408</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-125.413	-129.928
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>259.301</b>	<b>242.480</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-35.445	-96.146
<b>Resultat før skat</b>	<b>223.856</b>	<b>146.334</b>
Skat af årets resultat	-39.379	-42.550
<b>Årets resultat</b>	<b>184.477</b>	<b>103.784</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	184.477	103.784
<b>Disponeret i alt</b>	<b>184.477</b>	<b>103.784</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.286.275	3.410.183
Driftsmateriel	0	1.505
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.286.275</u>	<u>3.411.688</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.286.275</u></b>	<b><u>3.411.688</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	48.750	0
Periodeafgrænsningsposter	10.770	0
Tilgodehavender i alt	<u>59.520</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>156.334</u>	<u>52.651</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>215.854</u></b>	<b><u>52.651</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.502.129</u></b>	<b><u>3.464.339</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	810.982	626.505
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>935.982</b>	<b>751.505</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.171	7.282
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.171</b>	<b>7.282</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.159.284	2.410.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.159.284	2.410.277
Kortfristet del af langfristet gæld	258.419	155.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.396	7.600
Selskabsskat	58.772	63.325
Anden gæld	75.105	69.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	399.692	295.275
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.558.976</b>	<b>2.705.552</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.502.129</b>	<b>3.464.339</b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	35.445	96.146
	<b><u>35.445</u></b>	<b><u>96.146</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	626.505	522.721
Årets overførte overskud	184.477	103.784
	<b><u>810.982</u></b>	<b><u>626.505</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.417.703	2.565.277
Heraf forfalder inden for 1 år	-258.419	-155.000
	<b><u>2.159.284</u></b>	<b><u>2.410.277</u></b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.417.703 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 3.286.275.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der afgivet selvskyldnerkaution af ledelsen. Herudover er der udstedt ejerpantebrev i fast ejendom med kr. 2.500.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jonna Jakobsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:65449070

IP: 92.246.12.100

2018-06-19 05:11:00Z

NEM ID 

## Bo Hagen Jensen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-249953004715

IP: 178.157.194.132

2018-06-19 14:36:21Z

NEM ID 

## Bo Hagen Jensen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-249953004715

IP: 178.157.194.132

2018-06-19 14:36:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DWY4S-1KQ4M-EQINA-COTEU-42TE3-C1PM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>