

**Ejendommen Nordostvej 7, Randers ApS**

**Eskildsvej 1**

**8960 Randers SØ**

**CVR-nummer 33779348**

**Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. juni 2020



Bent Petersen

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
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendommen Nordostvej 7, Randers ApS  
Eskildsvej 1  
8960 Randers SØ

Telefon: 21561039  
E-mail: yvonne@nebeling.dk  
Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 33779348  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Bent Petersen

### Pengeinstitut

Spar Nord Randers, Østervold 16 8900 Randers C

### Advokat

LOUADVOKATFIRMA, Østergrave 4 8900 Randers C

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendommen Nordostvej 7, Randers ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 22. juni 2020

**Direktionen:**

Bent Petersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendommen Nordostvej 7, Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Nordostvej 7, Randers ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Viborg, 22. juni 2020

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

  
Per Tange  
Registreret revisor

mne1547

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af 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.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>174.818</b>	<b>59</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>174.818</b>	<b>59</b>
	Finansielle indtægter	1.167	1
	Finansielle omkostninger	-64.332	-66
	<b>Resultat før skat</b>	<b>111.652</b>	<b>-6</b>
	Skat af årets resultat	-24.535	1
	<b>Årets resultat</b>	<b>87.117</b>	<b>-5</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	87.117	-5
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>87.117</b>	<b>-5</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	1.800.000	1.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	96.369	67
	Udsudte skatteaktiver	0	20
	Andre tilgodehavender	15.391	16
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>111.761</b>	<b>103</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>111.761</b>	<b>103</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.911.761</b>	<b>1.903</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	23.408	-64
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>103.408</b>	<b>16</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.930	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.930</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.420.717	1.461
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.420.717</b>	<b>1.461</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	36.111	35
	Kreditinstitutter	79.512	94
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.284	11
	Anden gæld	256.800	285
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>382.706</b>	<b>425</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.803.423</b>	<b>1.886</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.911.761</b>	<b>1.903</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**1 Personaleomkostninger**

Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
----------------------------------	---	---

**2 Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar	1.800.000	1.800
Kostpris 31. december	<u>1.800.000</u>	<u>1.800</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>1.800.000</u></b>	<b><u>1.800</u></b>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Randers. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	<b>2019</b>
Afkastkrav i %	5,5

**3 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	-64	16
Årets resultat	<u>0</u>	<u>87</u>	<u>87</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>80</u></b>	<b><u>23</u></b>	<b><u>103</u></b>

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

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.192.895	1.233
--	-----------	-------

**5 Eventualforpligtelser**

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Bent Petersen Holding, Kristrup ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.384.492, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 1.800.000. Realkreditpantebrevet lyder på kr. 1.520.000

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 150.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger 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

---

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 6%.

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### 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 regnskabsmæs-

## Anvendt regnskabspraksis

---

sig 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.