



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NOE EJENDOMME APS**

**KLARLUNDEN 21, 9510 ARDEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. marts 2022

---

Niels Ole Ertmann

**CVR-NR. 34 59 03 46**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	NOE EJENDOMME ApS Klarlunden 21 9510 Arden
	CVR-nr.: 34 59 03 46 Stiftet: 11. juni 2012 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Ole Ertmann
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Adelgade 31 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for NOE EJENDOMME ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 22. marts 2022

Direktion:

---

Niels Ole Ertmann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i NOE EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for NOE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 22. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er boligudlejning.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>318.372</b>	<b>261.218</b>
Personaleomkostninger.....	1	-191.242	-328.404
Af- og nedskrivninger.....		-72.646	-77.995
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>54.484</b>	<b>-145.181</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-84.502	-71.651
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-30.018</b>	<b>-216.832</b>
Skat af årets resultat.....	3	6.592	64.813
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-23.426</b>	<b>-152.019</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-23.426	-152.019
<b>I ALT</b> .....		<b>-23.426</b>	<b>-152.019</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		7.022.090	5.494.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		43.769	59.697
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.065.859</b>	<b>5.554.681</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.065.859</b>	<b>5.554.681</b>
Udskudte skatteaktiver.....		21.384	107.893
Andre tilgodehavender.....		14	14.576
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		93.101	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.885	7.540
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>5</b>	<b>123.384</b>	<b>130.009</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>602.107</b>	<b>1.298.489</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>725.491</b>	<b>1.428.498</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.791.350</b>	<b>6.983.179</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		1.929.144	1.952.570
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.009.144</b>	<b>2.032.570</b>
Huslejedepositum.....		101.600	82.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>101.600</b>	<b>82.800</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.580	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.632.257	4.803.607
Anden gæld.....		12.369	44.202
Periodeafgrænsningsposter.....		7.400	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.680.606</b>	<b>4.867.809</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.782.206</b>	<b>4.950.609</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.791.350</b>	<b>6.983.179</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	1.952.570	2.032.570
Forslag til resultatdisponering.....		-23.426	-23.426
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.929.144</b>	<b>2.009.144</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	187.022	262.432	
Pensioner.....	0	62.173	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.820	2.599	
Andre personaleomkostninger.....	2.400	1.200	
	<b>191.242</b>	<b>328.404</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	78.650	70.989	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.852	662	
	<b>84.502</b>	<b>71.651</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-6.592	-64.813	
	<b>-6.592</b>	<b>-64.813</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....	5.596.051	79.639	
Tilgang.....	1.583.824	0	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>7.179.875</b>	<b>79.639</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	101.067	19.942	
Årets afskrivninger .....	56.718	15.928	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>157.785</b>	<b>35.870</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>7.022.090</b>	<b>43.769</b>	
	2021 kr.	2020 kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>5</b>
Udskudt skatteaktiv.....	21.384	107.893	
	<b>21.384</b>	<b>107.893</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Huslejedepositum.....	101.600	0	101.600	82.800	
	<b>101.600</b>	<b>0</b>	<b>101.600</b>	<b>82.800</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLDINGSELSKABET 22.04.13 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Ingen.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NOE EJENDOMME ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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