



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS

**Nr. Hostrupvej 27
6230 Rødekro**

CVR-nr. 36 06 07 51

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. februar 2022

Jan Bertelsen
dirigent

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Hostrup, den 19. januar 2022

Direktion



Jan Bertelsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 19. januar 2022

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36



Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43433

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS
Nr. Hostrupvej 27
6230 Rødekro

Telefon: 74 66 23 63

CVR-nr.: 36 06 07 51

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aabenraa Kommune

Direktion

Jan Bertelsen, direktør

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom, foretage ejendomsudlejning og formuepleje samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 224.354, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 832.097.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommen samt omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	20-40 år	20-90 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatte.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		422.314	425.442
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-62.500</u>	<u>-78.506</u>
Resultat før finansielle poster		359.814	346.936
Finansielle indtægter	1	7.200	5.000
Finansielle omkostninger	2	<u>-79.396</u>	<u>-87.019</u>
Resultat før skat		287.618	264.917
Skat af årets resultat		<u>-63.264</u>	<u>-58.268</u>
Årets resultat		<u>224.354</u>	<u>206.649</u>
Overført resultat		<u>224.354</u>	<u>206.649</u>
		<u>224.354</u>	<u>206.649</u>

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.118.338	3.180.838
Materielle anlægsaktiver		3.118.338	3.180.838
Anlægsaktiver i alt		3.118.338	3.180.838
Periodeafgrænsningsposter		25.897	25.380
Tilgodehavender		25.897	25.380
Omsætningsaktiver i alt		25.897	25.380
Aktiver i alt		3.144.235	3.206.218

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		782.097	557.743
Egenkapital		832.097	607.743
Hensættelse til udskudt skat		94.652	79.634
Hensatte forpligtelser i alt		94.652	79.634
Gæld til realkreditinstitutter		1.539.211	1.637.605
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.539.211	1.637.605
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	99.425	97.450
Gæld til tilknyttede virksomheder		460.156	610.370
Skyldigt sambeskatningsbidrag		48.246	46.772
Anden gæld		70.448	126.644
Kortfristede gældsforpligtelser		678.275	881.236
Gældsforpligtelser i alt		2.217.486	2.518.841
Passiver i alt		3.144.235	3.206.218
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	557.743	607.743
Årets resultat	0	224.354	224.354
Egenkapital 31. december 2021	50.000	782.097	832.097

Noter

	2021	2020		
	kr.	kr.		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.200	5.000		
	7.200	5.000		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.756	14.715		
Andre finansielle omkostninger	68.640	72.304		
	79.396	87.019		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.735.055	1.638.636	99.425	1.138.494
	1.735.055	1.638.636	99.425	1.138.494

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for en tilknyttet virksomhed for alt bank mellemværende. Mellemværende udgør pr. 31/12 2021 t.kr. 2.159.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cemi Finans ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat, renter og royalties, som forfalder til betaling.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.656, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 3.118.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve for i alt tkr. 2.800 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.