

Nor Ejendomme ApS

Helsingørsgade 41 B

3400 Hillerød

CVR-nr. 36439777

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

7. regnskabsår

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

Geir Petter Lægneid
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Nor Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28. juni 2022

Direktion

Geir Petter Læg Reid
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nor Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nor Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Herning, den 28. juni 2022

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup
Registreret revisor
mne16922

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nor Ejendomme ApS Helsingørsgade 41 B 3400 Hillerød
E-mail	norejendom@gmail.com
CVR-nr.	36439777
Stiftelsesdato	21. november 2014
Hjemsted	Hillerød
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Geir Petter Læg Reid, Direktør
Revisor	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.	31626536

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.295.000 kr. efter skat.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på mellem 4,50 - 6 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 3.762.785, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 23.921.276, og en egenkapital på kr. 9.325.935.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Nor Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne ejendommenes drift, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes drift

Ejendommenes drift omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme samt direkte omkostninger vedrørende ejendomme, så som bl.a. ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, forbrugsafgifter og vedligeholdelse af ejendommene.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,5 og 6 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		626.534	1.142.776
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsomkostninger		-138.927	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.592.687	1.018.741
Driftsresultat		5.080.294	2.161.517
Finansielle omkostninger	2	-254.268	-196.538
Resultat før skat		4.826.026	1.964.979
Skat af årets resultat	3	-1.063.241	-419.460
Årets resultat		3.762.785	1.545.519
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.762.785	1.545.519
Resultatdisponering		3.762.785	1.545.519

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		300.000	0
Investeringsjendomme	4	23.502.170	16.555.206
Materielle anlægsaktiver		23.802.170	16.555.206
Anlægsaktiver		23.802.170	16.555.206
Andre tilgodehavender		0	14.667
Tilgodehavender		0	14.667
Likvide beholdninger		119.106	639.634
Omsætningsaktiver		119.106	654.301
Aktiver		23.921.276	17.209.507

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.325.000	1.325.000
Overført resultat		8.000.935	4.238.150
Egenkapital		9.325.935	5.563.150
Hensættelser til udskudt skat		1.292.879	579.589
Hensatte forpligtelser		1.292.879	579.589
Gæld til realkreditinstitutter		6.343.987	7.286.923
Gæld til banker		736.200	786.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.080.187	8.073.523
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		336.379	365.667
Gæld til banker		2.328.461	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere		20.825	31.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	25.000
Selskabsskat		301.951	8.306
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		356.150	396.700
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.828.509	2.165.902
Kortfristede gældsforpligtelser		6.222.275	2.993.245
Gældsforpligtelser		13.302.462	11.066.768
Passiver		23.921.276	17.209.507
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.325.000	4.238.150	5.563.150
Årets resultat	0	3.762.785	3.762.785
Egenkapital 31. december 2021	1.325.000	8.000.935	9.325.935

Virksomhedskapitalen blev i 2018 forhøjet med kr. 1.200.000.

Noter

	2021	2020
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	254.268	196.538
	254.268	196.538
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	337.502	197.956
Beregnet rentetilæg	12.449	350
Regulering af udskudt skat	713.290	221.154
	1.063.241	419.460
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.736.060	15.226.440
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.838.105	240.955
Afgang i årets løb	-1.043.485	-1.731.335
Kostpris ultimo	16.530.680	13.736.060
Dagsværdireguleringer primo	2.610.496	1.617.251
Årets reguleringer	4.592.687	993.245
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-231.693	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.971.490	2.610.496
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.502.170	16.346.556

Investeringsejendomme beliggende i Græsted, Hillerød og Helsingør. De har et samlet udlejningsareal på 769 m².

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelser m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året ingen lediggang været i boligerne, hvorfor der ikke reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Der er benyttet et afkastkrav på 4,5 - 6 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.295.000 kr. efter skat.

Noter

	2021	2020	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.343.987	285.979	6.340.352
Gæld til banker	736.200	50.400	585.000
	7.080.187	336.379	6.925.352

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt nom. kr. 8.164.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 15.344.499.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, i alt nom. kr. 1.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 14.801.444.

Herudover er der tinglyst ejerpantebreve til E/F Badstuen, i alt nom. kr. 20.000 samt E/F Blytækkervej i alt nom. kr. 75.000.

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."

Geir Petter Læg Reid

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-487503818324

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-28 10:44:31 UTC

NEM ID 

Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 78.156.xxx.xxx

2022-06-28 10:48:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 646AD-VJB1N-HPHZE-S6KDH-EYVMW-0NLZP

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>. 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>