

## Ejendommen Nørrevang 27 ApS

Troldeparken 9, 7451 Sunds

CVR-nr. 38 33 06 24

## Årsrapport for 2017

1. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

---

Anne-Mette Mogensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendommen Nørrevang 27 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 29. maj 2018

**Direktionen**

Anne-Mette Mogensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Nørrevang 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Nørrevang 27 ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 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 29. maj 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Nørrevang 27 ApS Troldeparken 9 7451 Sunds
	CVR-nr.: 38 33 06 24
	Stiftet: 1. januar 2017
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Anne-Mette Mogensen
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>52.090</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0
Andre finansielle omkostninger		<u>-42.873</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.217</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-3.578</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.639</u></b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat		<u>5.639</u>
		<b><u>5.639</u></b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

	2017
	DKK
	Note
Investeringsejendomme	2.224.860
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.224.860</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.224.860</b>
Udsudte skatteaktiver	1.130
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.130</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.655</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>21.785</b>
<b>Aktiver</b>	<b>2.246.645</b>

**Passiver**

Anpartskapital	50.000
Overført resultat	11.639
<b>Egenkapital</b>	<b>4 61.639</b>
Gæld til kreditinstitutter	761.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5 761.455</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	32.000
Selskabsskat	4.708
Anden gæld	1.386.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.423.551</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>2.185.006</b>
<b>Passiver</b>	<b>2.246.645</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>



## Noter til årsrapporten

	2017 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.708
Regulering af udskudt skat	-1.130
	<u>3.578</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 2.224.860.

## 3 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører gældsforpligtelser.

## 4 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling ved stiftelse	56.000	0	56.000
Overført fra overkurs ved €	-6.000	6.000	0
Årets resultat	0	5.639	5.639
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>11.639</u>	<u>61.639</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 625.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 793.455, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.224.860.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Nørrevang 27 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke anført sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Investeringsjendomme består af 7 udlejningsjendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2005 - 2015. Alle ejendomme er beboelsesejendomme med ganske få erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.