

## Ejendommen Nørrevang 27 ApS

Troldeparken 9, 7451 Sunds

CVR-nr. 38 33 06 24

## Årsrapport for 2020

4. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 6. april 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 6. april 2021

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ejendommen Nørrevang 27 ApS  
Troldeparken 9  
7451 Sunds

E-mail: anne-mettemogensen@hotmail.com

CVR-nr.: 38 33 06 24

Stiftet: 1. januar 2017

Hjemstedskommune: Herning

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Anne-Mette Mogensen

**Revisor**

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 mindre tilfredsstillende.

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

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>21.926</b>	<b>73.072</b>
Andre finansielle omkostninger		-37.074	-37.065
<b>Resultat før skat</b>		<b>-15.148</b>	<b>36.007</b>
Skat af årets resultat	1	-1.007	-7.960
<b>Årets resultat</b>		<b>-16.155</b>	<b>28.047</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-16.155	28.047
		<b>-16.155</b>	<b>28.047</b>

Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		<u>2.224.860</u>	<u>2.224.860</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.224.860</u></b>	<b><u>2.224.860</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>2.224.860</u></b>	<b><u>2.224.860</u></b>
Tilgodehavende selskabsskat		3.102	102
Udsudte skatteaktiver	2	<u>0</u>	<u>1.007</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.102</u></b>	<b><u>1.109</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>18.688</u></b>	<b><u>42.115</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>21.790</u></b>	<b><u>43.224</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>2.246.650</u></b>	<b><u>2.268.084</u></b>

**Passiver**

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>53.517</u>	<u>69.672</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>103.517</u></b>	<b><u>119.672</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		<u>617.818</u>	<u>662.882</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>617.818</u></b>	<b><u>662.882</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		45.000	44.000
Anden gæld		<u>1.480.315</u>	<u>1.441.530</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.525.315</u></b>	<b><u>1.485.530</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.143.133</u></b>	<b><u>2.148.412</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.246.650</u></b>	<b><u>2.268.084</u></b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	4		



**Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	69.672	0	119.672
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-16.155</u>	<u>0</u>	<u>-16.155</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>53.517</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>103.517</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	7.898
Regulering af udskudt skat	1.007	62
	<u>1.007</u>	<u>7.960</u>

### 2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 4.339.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 438.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 662.818, 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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i 2017. Ejendommen er en beboelsesejendom.

Investerings ejendomme 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.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. 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.

# 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.”

## Anne-Mette Mogensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-104095296733

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-04-06 13:02:28Z

NEM ID 

## Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-04-06 13:18:18Z

NEM ID 

## Anne-Mette Mogensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-104095296733

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-04-06 13:28:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7MZEU-JXZVT-FTCXD-W6TY-N7AZY-LLEKE

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](mailto: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>