



## Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS

Sellerup Strandvej 62  
7080 Børkop  
CVR-nr. 38670425

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.07.2022

---

**Torben Stærkær Frandsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS

Sellerup Strandvej 62

7080 Børkop

CVR-nr.: 38670425

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Torben Stærkær Frandsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 06.07.2022

## Direktion

**Torben Stærkær Frandsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 06.07.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 22 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>742.351</b>	<b>684.097</b>
Af- og nedskrivninger		(354.713)	(351.116)
<b>Driftsresultat</b>		<b>387.638</b>	<b>332.981</b>
Andre finansielle indtægter	1	32.907	30.625
Andre finansielle omkostninger	2	(387.228)	(362.144)
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.317</b>	<b>1.462</b>
Skat af årets resultat	3	(10.850)	2.978
<b>Årets resultat</b>		<b>22.467</b>	<b>4.440</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		22.467	4.440
<b>Resultatdisponering</b>		<b>22.467</b>	<b>4.440</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		7.807.115	8.078.775
Produktionsanlæg og maskiner		57.683	140.736
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>7.864.798</b>	<b>8.219.511</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.864.798</b>	<b>8.219.511</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		874.758	810.797
Periodeafgrænsningsposter		0	10.786
<b>Tilgodehavender</b>		<b>874.758</b>	<b>821.583</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>128</b>	<b>23.557</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>874.886</b>	<b>845.140</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.739.684</b>	<b>9.064.651</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.164.801	1.248.000
Overført overskud eller underskud		175.195	69.529
<b>Egenkapital</b>		<b>1.389.996</b>	<b>1.367.529</b>
Udskudt skat		570.000	559.150
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>570.000</b>	<b>559.150</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.981.754	2.941.411
Leasingforpligtelser		275.412	560.101
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.257.166</b>	<b>3.501.512</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	379.789	503.762
Bankgæld		76.477	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	12.000
Anden gæld	6	3.048.256	3.120.698
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.522.522</b>	<b>3.636.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.779.688</b>	<b>7.137.972</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.739.684</b>	<b>9.064.651</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.248.000	69.529	1.367.529
Opløsning af reserver	0	(83.199)	83.199	0
Årets resultat	0	0	22.467	22.467
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.164.801</b>	<b>175.195</b>	<b>1.389.996</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.448	30.625
Renteindtægter i øvrigt	459	0
	<b>32.907</b>	<b>30.625</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	115.651
Renteomkostninger i øvrigt	384.109	240.689
Øvrige finansielle omkostninger	3.119	5.804
	<b>387.228</b>	<b>362.144</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	8.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	2.850	(2.978)
	<b>10.850</b>	<b>(2.978)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	7.131.266	415.269
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.131.266</b>	<b>415.269</b>
Opskrivninger primo	1.600.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(652.491)	(274.533)
Årets afskrivninger	(271.660)	(83.053)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(924.151)</b>	<b>(357.586)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.807.115</b>	<b>57.683</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	6.313.782	57.683
Ikke-ejede aktiver	1.588.378	0

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	101.462	239.123	2.981.754	1.839.909
Leasingforpligtelser	278.327	264.639	275.412	0
	<b>379.789</b>	<b>503.762</b>	<b>3.257.166</b>	<b>1.839.909</b>

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	61.308	111.643
Anden gæld i øvrigt	2.986.948	3.009.055
	<b>3.048.256</b>	<b>3.120.698</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jactus Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.900 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.807 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har i året ændret regnskabspraksis, da selskabet har ændret præsentationen af resultatopgørelsen fra funktionsopdelt resultatopgørelse til artsopdelt resultatopgørelse. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ændringen har ikke haft effekt på årets resultat, egenkapitalen eller balancen i øvrigt.

Foruden ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med enkelte reklassifikationer.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af selskabets domicilejendom, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med #tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Leasingforpligtelser**

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.