

---

# ***Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS***

Røjlemosevej 115, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 38 67 04 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /7 2021

Torben S. Frandsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 9. juli 2021

## Direktion

Torben Stærkær Frandsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 IESBA's 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.

Trekantområdet, den 9. juli 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl  
statsautoriseret revisor  
mne28674

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS  
Røjlemosevej 115  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 38 67 04 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Middelfart

**Direktion**

Torben Stærkær Frandsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>795.000</b>	<b>680.000</b>
Administrationsomkostninger		-462.019	-421.871
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>332.981</b>	<b>258.129</b>
Finansielle indtægter	3	30.625	58.078
Finansielle omkostninger	4	-362.144	-265.775
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.462</b>	<b>50.432</b>
Skat af årets resultat	5	2.978	-141.536
<b>Årets resultat</b>		<b>4.440</b>	<b>-91.104</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.440	-91.104
		<b>4.440</b>	<b>-91.104</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		8.078.775	8.161.682
Produktionsanlæg og maskiner		140.736	223.789
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>8.219.511</b>	<b>8.385.471</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.219.511</b>	<b>8.385.471</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		811.260	1.910.017
Periodeafgrænsningsposter		10.786	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>822.046</b>	<b>1.910.017</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.557</b>	<b>1.341</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>845.603</b>	<b>1.911.358</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.065.114</b>	<b>10.296.829</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.248.000	1.248.000
Overført resultat		69.529	65.089
<b>Egenkapital</b>		<b>1.367.529</b>	<b>1.363.089</b>
Hensættelse til udskudt skat		559.150	562.128
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>559.150</b>	<b>562.128</b>
Kreditinstitutter		2.941.411	3.023.380
Leasingforpligtelser		560.101	652.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.501.512</b>	<b>3.676.040</b>
Kreditinstitutter	7	239.123	253.537
Leasingforpligtelser	7	264.639	232.760
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.009.055	4.177.950
Anden gæld		124.106	31.325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.636.923</b>	<b>4.695.572</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.138.435</b>	<b>8.371.612</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.065.114</b>	<b>10.296.829</b>
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.248.000	65.089	1.363.089
Årets resultat	0	0	4.440	4.440
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.248.000</b>	<b>69.529</b>	<b>1.367.529</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## 2 Væsentligste aktiviteter

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

	2020 DKK	2019 DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	30.625	58.078
	<b>30.625</b>	<b>58.078</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	115.651	143.829
Andre finansielle omkostninger	246.493	121.946
	<b>362.144</b>	<b>265.775</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-2.978	138.273
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	3.263
	<b>-2.978</b>	<b>141.536</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK
Kostpris 1. januar	6.946.110	415.269
Tilgang i årets løb	185.156	0
Kostpris 31. december	<u>7.131.266</u>	<u>415.269</u>
Opskrivninger 1. januar	1.600.000	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	384.428	191.480
Årets afskrivninger	268.063	83.053
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>652.491</u>	<u>274.533</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.078.775</u></b>	<b><u>140.736</u></b>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>1.649.313</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	1.978.915
Mellem 1 og 5 år	2.941.411	1.044.465
Langfristet del	<u>2.941.411</u>	<u>3.023.380</u>
Inden for 1 år	<u>239.123</u>	<u>253.537</u>
	<b><u>3.180.534</u></b>	<b><u>3.276.917</u></b>
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Mellem 1 og 5 år	560.101	652.660
Langfristet del	<u>560.101</u>	<u>652.660</u>
Inden for 1 år	<u>264.639</u>	<u>232.760</u>
	<b><u>824.740</u></b>	<b><u>885.420</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.078.775	8.161.682
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Spar Nord Bank A/S:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.132.108	8.161.682
--	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jactus Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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