

## Nordic estate ApS

Højvangsvej 4

7470 Karup J

CVR-nr. 40773177

## Årsrapport 2019/20

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den



Dirigent

Nordic estate ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Nordic estate ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. december 2020 for Nordic estate 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 7. juni 2021

#### Direktion

Bohdan Pyrozhak  
Direktør

#### Bestyrelse

Bohdan Pyrozhak  
Formand

Mette Kjær Hedegaard  
Næstformand

Nordic estate ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nordic estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordic estate ApS for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Silkeborg, den 7. juni 2021

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor  
mne2903

Nordic estate ApS

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Nordic estate ApS Højvangsvej 4 7470 Karup J
<b>CVR-nr.</b>	40773177
<b>Stiftelsesdato</b>	1. september 2019
<b>Hjemsted</b>	Viborg
<b>Regnskabsår</b>	1. september 2019 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Bohdan Pyrozhak, Direktør Mette Kjær Hedegaard
<b>Direktion</b>	Bohdan Pyrozhak, Direktør
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
<b>CVR-nr.</b>	14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## Nordic estate ApS

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boligejendom.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 46.546, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 541.142, og en egenkapital på kr. 96.546.

## Nordic estate ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Nordic estate ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2019/20 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Nordic estate ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### 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

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

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

##### 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 acontoskatter.

##### 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.



# Nordic estate ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		67.572
<b>Driftsresultat</b>		<u>67.572</u>
Andre finansielle indtægter		693
Finansielle omkostninger		<u>-7.841</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>60.424</u>
Skat af årets resultat		<u>-13.878</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>46.546</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>46.546</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<u>46.546</u>

Nordic estate ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	1	440.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>440.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>440.000</u>
Andre tilgodehavender		92.693
<b>Tilgodehavender</b>		<u>92.693</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.449</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>101.142</u>
<b>Aktiver</b>		<u>541.142</u>

# Nordic estate ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		46.546
<b>Egenkapital</b>		<u>96.546</u>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2	438.910
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.686
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>444.596</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>444.596</u>
<b>Passiver</b>		<u>541.142</u>
Eventualforpligtelser	3	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4	

2019/20

**1. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede beløb indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsejendom, beboelse	440.000	0

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Ejendommen er anskaffet i indeværende regnskabsår og indregnes til kostpris. Efterfølgende opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.

**2. Anden gæld**

Selskabsskat	13.878
Anden gæld	425.032
	<u>438.910</u>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.