

Ejendomsselskabet Nørager ApS

Skrænten 11, 9610 Nørager

CVR-nr. 41 00 10 46

Årsrapport 2019/20

(fra selskabets stiftelse 12. december 2019 - 30. juni 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2020

Dirigent:

.....
Kurt Sørensen





Indhold

| | |
|--|----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020 | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørager ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. december 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. december 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 23. september 2020
Direktion:

.....
Kurt Sørensen

Bestyrelse:

.....
Torben Faarkrog Villadsen
formand

.....
Sebastian Fogh

.....
Kurt Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørager ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørager ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. december 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. december 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23. september 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Thomas S. Kallehauge
statsaut. revisor
mne35422

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Ejendomsselskabet Nørager ApS |
| Adresse, postnr., by | Skrænten 11, 9610 Nørager |
| CVR-nr. | 41 00 10 46 |
| Stiftet | 12. december 2019 |
| Hjemstedskommune | Rebild |
| Regnskabsår | 12. december 2019 - 30. juni 2020 |
| Bestyrelse | Torben Faarkrog Villadsen, formand Sebastian Fogh Kurt Sørensen |
| Direktion | Kurt Sørensen |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 59.639 kr., og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 2.059.639 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2019/20 7 mdr. |
|------|--|-------------------|
| | Bruttofortjeneste | 411.392 |
| | Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -224.945 |
| | Resultat før finansielle poster | 186.447 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -108.670 |
| | Resultat før skat | 77.777 |
| 3 | Skat af årets resultat | -18.138 |
| | Årets resultat | 59.639 |
| | Forslag til resultatdisponering | |
| | Overført resultat | 59.639 |
| | | 59.639 |

Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020

Balance

| Note | kr. | 2019/20 |
|------|--|--------------------------|
| | AKTIVER | |
| | Anlægsaktiver | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | |
| | Grunde og bygninger | 11.256.899 |
| | | <u>11.256.899</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>11.256.899</u> |
| | Omsætningsaktiver | |
| | Tilgodehavender | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 25.000 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 25.838 |
| | Andre tilgodehavender | 22.773 |
| | | <u>73.611</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>73.611</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>11.330.510</u></u> |
| | PASSIVER | |
| | Egenkapital | |
| | Selskabskapital | 500.000 |
| | Overført resultat | 1.559.639 |
| | Egenkapital i alt | <u>2.059.639</u> |
| | Hensatte forpligtelser | |
| | Udskudt skat | 43.976 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>43.976</u> |
| | Gældsforpligtelser | |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 5.237.586 |
| | Ansvarlig lånekapital | 1.532.833 |
| | Deposita | 803.584 |
| | | <u>7.574.003</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | |
| | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 410.654 |
| | Gæld til banker | 1.138.522 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 53.500 |
| | Anden gæld | 50.216 |
| | | <u>1.652.892</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>9.226.895</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>11.330.510</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---|------------------------|--------------------------|------------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 500.000 | 1.500.000 | 2.000.000 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 59.639 | 59.639 |
| Egenkapital 30. juni 2020 | <u>500.000</u> | <u>1.559.639</u> | <u>2.059.639</u> |

Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørager ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|----------|
| Bygninger | 10-30 år |
|-----------|----------|

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

| | | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| kr. | | | | <u>2019/20</u> 7 mdr. |
| 2 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | | | | 23.640 |
| Andre finansielle omkostninger | | | | 85.030 |
| | | | | <u>108.670</u> |
| kr. | | | | <u>2019/20</u> 7 mdr. |
| 3 Skat af årets resultat | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | | | | -25.838 |
| Udskudt skat | | | | 43.976 |
| | | | | <u>18.138</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | | | |
| kr. | | | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 12. december 2019 | | | | 0 |
| Tilgang i årets løb | | | | 11.481.844 |
| Kostpris 30. juni 2020 | | | | <u>11.481.844</u> |
| Af- og nedskrivninger 12. december 2019 | | | | 0 |
| Årets afskrivninger | | | | 224.945 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2020 | | | | <u>224.945</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 | | | | <u>11.256.899</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| kr. | <u>Gæld i alt</u> 30/6 2020 | <u>Afdrag</u> næste år | <u>Langfristet</u> andel | <u>Restgæld</u> efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.648.240 | 410.654 | 5.237.586 | 3.705.106 |
| Ansvarlig lånekapital | 1.532.833 | 0 | 1.532.833 | 1.532.833 |
| Deposita | 803.584 | 0 | 803.584 | 0 |
| | <u>7.984.657</u> | <u>410.654</u> | <u>7.574.003</u> | <u>5.237.939</u> |

Årsregnskab 12. december 2019 - 30. juni 2020

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Skehøjgård Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020. De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.257 t.kr. pr. 30. juni 2020.

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.”

Torben Faarkrog Villadsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørager ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-914147119287
IP: 85.191.xxx.xxx
2020-09-24 14:20:34Z

NEM ID 

Sebastian Fogh

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørager ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-131967682025
IP: 217.63.xxx.xxx
2020-09-27 16:02:13Z

NEM ID 

Kurt Sørensen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørager ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-014546343103
IP: 85.191.xxx.xxx
2020-09-30 10:45:01Z

NEM ID 

Kurt Sørensen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørager ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-014546343103
IP: 85.191.xxx.xxx
2020-09-30 10:45:01Z

NEM ID 

Kurt Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørager ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-014546343103
IP: 85.191.xxx.xxx
2020-09-30 10:45:01Z

NEM ID 

Allan Terp

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: PID:9208-2002-2-770677060926
IP: 77.68.xxx.xxx
2020-09-30 18:16:27Z

NEM ID 

Thomas Kallehauge

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788
IP: 85.191.xxx.xxx
2020-10-01 07:55:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EDS1T-668P8-KUNVT-F80SL-WTF6M-38Y74

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 tidsstempelt 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>. 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>