

# **Nørrehus ApS**

**Ellekrogen 5  
3300 Frederiksværk**

**CVR-nr. 66 18 36 53**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2016 til 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. december 2017

---

Leo Kraft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	9
Balance 30. september 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Nørrehus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 7. december 2017

### **Direktion**

Leo Kraft  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Nørrehus ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørrehus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Frederiksværk, den 7. december 2017

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Dennis Mikkelsen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nørrehus ApS  
Ellekrogen 5  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 66 18 36 53

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Leo Kraft, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1, 1.th  
3300 Frederiksværk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Nørrehus ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen udgøres af huslejen for den aktuelle regnskabsperiode.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>577.311</b>	<b>352.021</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-901.012</u>	<u>2.938.205</u>
Finansielle omkostninger		<u>-90.551</u>	<u>-94.176</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-414.252</b>	<b>3.196.050</b>
Skat af årets resultat	1	<u>0</u>	<u>-236.848</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-414.252</u></b>	<b><u>2.959.202</u></b>
Overført resultat		<u>-414.252</u>	<u>2.959.202</u>
		<b><u>-414.252</u></b>	<b><u>2.959.202</u></b>

## Balance 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>5.100.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.100.000</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.100.000</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.085	1.085
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		9.375	6.250
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.586</u>	<u>9.109</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>19.046</b></u>	<u><b>16.444</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>200.464</b></u>	<u><b>79.627</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>219.510</b></u>	<u><b>96.071</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.319.510</b></u></u>	<u><u><b>6.096.071</b></u></u>

## Balance 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>1.555.744</u>	<u>1.969.997</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>1.755.744</u></b>	<b><u>2.169.997</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		236.848	236.848
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>2.714</u>	<u>23.286</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>239.562</u></b>	<b><u>260.134</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.753.980	1.842.648
Selskabsdeltagere og ledelse		1.153.834	1.403.750
Deposita		<u>91.205</u>	<u>91.205</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>2.999.019</u></b>	<b><u>3.337.603</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	89.680	88.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		189.864	192.989
Anden gæld		<u>30.641</u>	<u>32.179</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>325.185</u></b>	<b><u>328.337</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.324.204</u></b>	<b><u>3.665.940</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.319.510</u></b>	<b><u>6.096.071</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>236.848</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>236.848</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	200.000	1.969.996	2.169.996
Årets resultat	0	-414.252	-414.252
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>1.555.744</b>	<b>1.755.744</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.753.980	1.842.648
Langfristet del	1.753.980	1.842.648
Inden for et år	89.680	88.169
	<b>1.843.660</b>	<b>1.930.817</b>
<b>Selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.153.834	1.403.750
Langfristet del	1.153.834	1.403.750
Kortfristet del	0	0
	<b>1.153.834</b>	<b>1.403.750</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	91.205	91.205
Langfristet del	91.205	91.205
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>91.205</b>	<b>91.205</b>