

# Nørrehus ApS

Ellekrogen 5  
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 66 18 36 53

Årsrapport for perioden  
1. oktober 2017 til 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. december 2018

---

Leo Kraft  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance 30. september 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 19. november 2018

### **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 2017 - 30. september 2018 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Frederiksværk, den 19. november 2018

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

Dennis Mikkelsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33799

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nørrehus ApS  
Ellekrogen 5  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 66 18 36 53

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

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 og formidling af formueafkast.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Nørrehus ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen udgøres af huslejen for den aktuelle regnskabsperiode.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsjendomme**

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>310.587</b>	<b>577.311</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-11.067</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>299.520</b>	<b>577.311</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>4.790</u>	<u>-901.012</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>304.310</b>	<b>-323.701</b>
Finansielle omkostninger		<u>-85.789</u>	<u>-90.551</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>218.521</b>	<b>-414.252</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>218.521</u></b>	<b><u>-414.252</u></b>
Overført resultat		<u>218.521</u>	<u>-414.252</u>
		<b><u>218.521</u></b>	<b><u>-414.252</u></b>

## Balance 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		5.100.000	5.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>71.857</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>5.171.857</b></u>	<u><b>5.100.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.171.857</b></u>	<u><b>5.100.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.746	1.085
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		66.525	9.375
Andre tilgodehavender		18.842	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.964</u>	<u>8.586</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>103.077</b></u>	<u><b>19.046</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>121.996</b></u>	<u><b>200.464</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>225.073</b></u>	<u><b>219.510</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.396.930</b></u></u>	<u><u><b>5.319.510</b></u></u>

## Balance 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>1.774.265</u>	<u>1.555.744</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>1.974.265</u></b>	<b><u>1.755.744</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		236.848	236.848
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>2.714</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>236.848</u></b>	<b><u>239.562</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.657.946	1.753.980
Selskabsdeltagere og ledelse		1.053.834	1.153.834
Deposita		<u>91.805</u>	<u>91.205</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>2.803.585</u></b>	<b><u>2.999.019</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	91.242	89.680
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.500	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		186.114	189.864
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		50.000	0
Anden gæld		<u>38.376</u>	<u>30.641</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>382.232</u></b>	<b><u>325.185</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.185.817</u></b>	<b><u>3.324.204</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.396.930</u></b>	<b><u>5.319.510</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2017	0
Tilgang i årets løb	<u>82.924</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>82.924</u>
Årets afskrivninger	<u>11.067</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>11.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u><u>71.857</u></u></b>

### 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	200.000	1.555.744	1.755.744
Årets resultat	0	218.521	218.521
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b><u><u>200.000</u></u></b>	<b><u><u>1.774.265</u></u></b>	<b><u><u>1.974.265</u></u></b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.657.946</u>	<u>1.753.980</u>
Langfristet del	1.657.946	1.753.980
Inden for et år	<u>91.242</u>	<u>89.680</u>
	<b><u>1.749.188</u></b>	<b><u>1.843.660</u></b>
<b>Selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.053.834</u>	<u>1.153.834</u>
Langfristet del	1.053.834	1.153.834
Inden for et år	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.103.834</u></b>	<b><u>1.153.834</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>91.805</u>	<u>91.205</u>
Langfristet del	<u>91.805</u>	<u>91.205</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>91.805</u></b>	<b><u>91.205</u></b>