

# N A Christensens Vej 4 ApS

Havnegade 10, 2.  
7900 Nykøbing M

CVR-nr. 39 17 01 24

## Årsrapport for 2020/21



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. januar 2022

---

Carsten Zachø  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                | Side |
|------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 3    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |      |
| Selskabsoplysninger                            | 5    |
| Ledelsesberetning                              | 6    |
| <b>Årsregnskab</b>                             |      |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7    |
| Resultatopgørelse                              | 10   |
| Balance                                        | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                           | 13   |
| Noter                                          | 14   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for N A Christensens Vej 4 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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.

Nykøbing Mors, den 21. januar 2022

### Direktion

Carsten Zachø  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i N A Christensens Vej 4 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for N A Christensens Vej 4 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 21. januar 2022

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Jesper Selck Foget  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne34494

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

N A Christensens Vej 4 ApS  
Havnegade 10, 2.  
7900 Nykøbing M

CVR-nr.: 39 17 01 24

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Stiftet: 18. december 2017

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Morsø

### Direktion

Carsten Zachø, direktør

### Revisor

REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Ringvejen 63  
7900 Nykøbing Mors

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 101.593, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 373.159.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N A Christensens Vej 4 ApS for 2020/21 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 2020/21 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Omsætningen vedrører huslejeindtægter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                  | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 30 år    | 0 %       |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 netto-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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|                                        | Note | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>kr. |
|----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>263.212</b> | <b>334.487</b> |
| Afskrivninger                          |      | -78.999        | -78.999        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>184.213</b> | <b>255.488</b> |
| Finansielle omkostninger               |      | -53.972        | -56.488        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>130.241</b> | <b>199.000</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | -28.648        | -43.762        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>101.593</b> | <b>155.238</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 101.593        | 155.238        |
|                                        |      | <b>101.593</b> | <b>155.238</b> |

## Balance 30. september 2021

|                                 | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 2.499.126        | 2.578.125        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>2.499.126</u> | <u>2.578.125</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <u>2.499.126</u> | <u>2.578.125</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      |                  |                  |
| Likvide beholdninger            |      | 88.117           | 254.671          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <u>88.117</u>    | <u>254.671</u>   |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <u>2.587.243</u> | <u>2.832.796</u> |

## Balance 30. september 2021

|                                                    | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | 323.159          | 221.566          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>373.159</b>   | <b>271.566</b>   |
| <br>                                               |      |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 22.687           | 19.185           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>22.687</b>    | <b>19.185</b>    |
| <br>                                               |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.481.150        | 1.562.403        |
| Andre kreditinstitutter                            |      | 413.906          | 459.251          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 1    | <b>1.895.056</b> | <b>2.021.654</b> |
| <br>                                               |      |                  |                  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1    | 135.200          | 135.200          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 0                | 820              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 61.248           | 220.988          |
| Selskabsskat                                       |      | 25.146           | 40.260           |
| Anden gæld                                         |      | 32.710           | 81.458           |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 19.237           | 18.865           |
| Deposita                                           |      | 22.800           | 22.800           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>296.341</b>   | <b>520.391</b>   |
| <br>                                               |      |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>2.191.397</b> | <b>2.542.045</b> |
| <br>                                               |      |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>2.587.243</b> | <b>2.832.796</b> |
| <br>                                               |      |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                              | 2    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 3    |                  |                  |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                       | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2020           | 50.000                         | 221.566                     | 271.566        |
| Årets resultat                        | 0                              | 101.593                     | 101.593        |
| <b>Egenkapital 30. september 2021</b> | <b>50.000</b>                  | <b>323.159</b>              | <b>373.159</b> |

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. oktober<br>2020<br>kr. | Gæld<br>30.<br>september<br>2021<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.642.403                         | 1.561.150                               | 80.000                    | 1.191.366                     |
| Andre kreditinstitutter        | 514.451                           | 469.106                                 | 55.200                    | 193.106                       |
|                                | <b>2.156.854</b>                  | <b>2.030.256</b>                        | <b>135.200</b>            | <b>1.384.472</b>              |

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Carsten Zachø Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.591, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 2.499.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.000 i ejendommen beliggende N. A. Christensens Vej 4, Nykøbing M. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 2.499. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.