

# **BRDR. NØRAA - ESTATE ApS**

**CVR-nr.: 35402365**

Skolevangen 12  
8850 Bjerringbro

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/08/2022**

---

**Jimmi Nøraa Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BRDR. NØRAA - ESTATE ApS Skolevangen 12 8850 Bjerringbro
	CVR-nr: 35402365 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	Elite-Revision ApS, registreret revisionsvirksomhed Torvegade 13 8850 Bjerringbro DK Danmark
	CVR-nr: 25477367 P-enhed: 1007749844

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2021 for Brdr. Nøraa-Estate 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sahl , den 02/08/2022

### **Direktion**

Jimmi Kristian Nøraa-Nielsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Brdr. Nøraa-Estate ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Brdr. Nøraa-Estate ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Bjerringbro, 02/08/2022

Elite-Revision ApS, registreret revisionsvirksomhed  
CVR: 25477367  
Carsten Smed Mikkelsen, mne34085  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejendomsudlejning.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabel.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og privatpersoner, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt.

Der er intet, der indikerer at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet.

Der er afgivet hensigtserklæring om nødvendig kredit fra anpartshaver frem til 31/12 2022.

Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

Ledelsen forventer, at resultatet i det kommende år vil være positivt, og ligge på højere niveau end foregående år.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, bildrift, administration, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	42-100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Skyldig skat 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>765.251</b>	<b>654.009</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-66.741	-64.329
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>698.510</b>	<b>589.680</b>
Andre finansielle indtægter		7.865	0
Øvrige finansielle omkostninger		-295.352	-292.962
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>411.023</b>	<b>296.718</b>
Skat af årets resultat	1	-73.956	-78.576
<b>Årets resultat</b>		<b>337.067</b>	<b>218.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		337.067	218.142
<b>I alt</b>		<b>337.067</b>	<b>218.142</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		8.880.376	7.690.346
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.333
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.880.376</b>	<b>7.693.679</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		191.937	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>191.937</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.072.313</b>	<b>7.693.679</b>
Udskudte skatteaktiver		13.543	18.816
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>13.543</b>	<b>18.816</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.543</b>	<b>18.816</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.085.856</b>	<b>7.712.495</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Indbetalt registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.148.607	811.540
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.228.607</b>	<b>891.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.902.937	3.144.481
Gæld til banker		614.140	657.016
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.195.495	1.149.516
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>5.712.572</b>	<b>4.951.013</b>
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	300.000
Gæld til banker		128.482	166.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.191	47.191
Skyldig selskabsskat		53.552	71.345
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		141.424	144.471
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.474.028	1.140.065
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.144.677</b>	<b>1.869.942</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.857.249</b>	<b>6.820.955</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.085.856</b>	<b>7.712.495</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	65.552	85.345
Ændring af udskudt skat	5.273	-7.016
Regulering vedrørende tidligere år	3.131	247
	<b>73.956</b>	<b>78.576</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.202.937	300.000	3.902.937	2.698.292
Gæld til banker	649.140	35.000	614.140	474.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.195.495	0	1.195.495	1.195.495
	<b>6.047.572</b>	<b>335.000</b>	<b>5.712.572</b>	<b>4.367.787</b>

### 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og privatpersoner, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt.

Der er intet, der indikerer at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet.

Der er afgivet hensigts erklæring om nødvendig kredit fra anpartshaver frem til 31/12 2022.

Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om forsat drift.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut på 4.852.077 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er 8.848.188 kr.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1