

Ejendomsselskabet Nordostvej 7 ApS

Møgelgårdsvej 43
8520 Lystrup

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

01/01/2021

Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Nordostvej 7 ApS
Møgelgårdsvej 43
8520 Lystrup

CVR-nr: 33779348
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Nordostvej 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Lystrup, den 01/01/2021

Direktion

Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen

Daniel Høgh Zacher Kirkegaard

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 2.305 t.kr. før skat, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på 2.200 t.kr.

Resultatet er som forventet og i overensstemmelse med ledelsens budget.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til idag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejmål til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens Investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		212.702	174.818
Resultat af ordinær primær drift		212.702	174.818
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.200.000	0
Andre finansielle indtægter		1.379	1.167
Øvrige finansielle omkostninger		-108.873	-64.332
Ordinært resultat før skat		2.305.208	111.652
Skat af årets resultat		-574.871	-24.535
Årets resultat		1.730.337	87.117
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.730.337	87.117
I alt		1.730.337	87.117

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		4.000.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.000.000	1.800.000
Anlægsaktiver i alt		4.000.000	1.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	96.369
Andre tilgodehavender		33.179	15.391
Periodeafgrænsningsposter		3.667	0
Tilgodehavender i alt		36.846	111.761
Likvide beholdninger		22.285	0
Omsætningsaktiver i alt		59.131	111.761
AKTIVER I ALT		4.059.131	1.911.761

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		390.605	23.408
Egenkapital i alt		470.605	103.408
Hensættelse til udskudt skat		583.500	4.930
Hensatte forpligtelser i alt		583.500	4.930
Gæld til realkreditinstitutter		2.823.466	1.420.717
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.823.466	1.420.717
Gæld til realkreditinstitutter		56.534	36.111
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	79.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.242	10.284
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.084	191.110
Deposita		65.700	65.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		181.560	210.717
Gældsforpligtelser i alt		3.005.026	1.808.353
PASSIVER I ALT		4.059.131	1.911.761

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thedanras ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendetnettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditgæld er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.000.000 kr.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,1% / pr. 31.12.2020.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5/-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5/-point vil forøge værdien med 0,4 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 360m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0