

---

# Ejendomsselskabet Nordostvej 7 ApS

**CVR-nr.: 33779348**

Themsvej 35  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/06/2025**

---

**Rasmus Laursen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Nordostvej 7 ApS  
Themsvej 35  
8240 Risskov  
e-mailadresse: thedanras@gmail.com  
CVR-nr.: 33779348  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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.

Risskov, den 30/06/2025

## 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 underskud, hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende.

Resultatet er dog 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 lejemål 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-13.497</b>	<b>182.103</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-13.497</b>	<b>182.103</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-350.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-143.509	-126.236
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-507.006</b>	<b>55.867</b>
Skat af årets resultat		111.600	-12.200
<b>Årets resultat</b>		<b>-395.406</b>	<b>43.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-395.406	43.667
<b>I alt</b>		<b>-395.406</b>	<b>43.667</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.650.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.650.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.650.000</b>	<b>4.000.000</b>
Andre tilgodehavender		12.018	9.396
Periodeafgrænsningsposter		0	5.958
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.018</b>	<b>15.354</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.018</b>	<b>15.354</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.662.018</b>	<b>4.015.354</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		138.399	533.804
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>218.399</b>	<b>613.804</b>
Hensættelse til udskudt skat		476.300	599.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>476.300</b>	<b>599.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.672.947	2.703.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.672.947</b>	<b>2.703.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.000	30.000
Gæld til banker		10.353	543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.725	9.899
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		200.406	0
Skyldig selskabsskat		0	600
Deposita		38.888	57.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>294.372</b>	<b>98.592</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.967.319</b>	<b>2.802.050</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.662.018</b>	<b>4.015.354</b>

# 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 kendtenetforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 2. 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 5,2% / pr. 31.12.2024.

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 360m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0