

# **Ejendomsselskabet Nordostvej 7 ApS**

**CVR-nr.: 33779348**

Themsvej 35  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**01/01/2023**

---

**Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Nordostvej 7 ApS  
Themsvej 35  
8240 Risskov

e-mailadresse: [thedanras@gmail.com](mailto:thedanras@gmail.com)

CVR-nr.: 33779348

Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 01/01/2023

## 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 47 t.kr. før skat, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>76.545</b>	<b>146.630</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>76.545</b>	<b>146.630</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-29.230	-37.537
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>47.315</b>	<b>109.093</b>
Skat af årets resultat		-14.806	-16.000
<b>Årets resultat</b>		<b>32.509</b>	<b>93.093</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		36.475	0
Overført resultat		-3.966	93.093
<b>I alt</b>		<b>32.509</b>	<b>93.093</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		4.000.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		689	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.475	20.975
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>37.164</b>	<b>20.975</b>
Likvide beholdninger		206	4.635
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>37.370</b>	<b>25.610</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.037.370</b>	<b>4.025.610</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		479.731	483.697
Forslag til udbytte		36.475	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>596.206</b>	<b>563.697</b>
Hensættelse til udskudt skat		587.900	599.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>587.900</b>	<b>599.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.721.173	2.763.734
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.721.173</b>	<b>2.763.734</b>
Gæld til realkreditinstitutter		45.000	56.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Skyldig selskabsskat		10.406	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.474	10.115
Deposita		65.711	22.237
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>132.091</b>	<b>98.679</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.853.264</b>	<b>2.862.413</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.037.370</b>	<b>4.025.610</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thedanras ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets 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. 31.12.2022.

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

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0