

---

# Nordens Ejendomsselskab ApS

**CVR-nr.: 42429139**

Thyregodvej 34  
7330 Brande

Årsrapport  
1. juni 2022 - 31. maj 2023

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

**09/12/2023**

---

**Anders Tranborg**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Nordens Ejendomsselskab ApS  
Thyregodvej 34  
7330 Brande  
  
e-mailadresse: anderstranborg1@gmail.com  
  
CVR-nr.: 42429139  
Regnskabsår: 01/06/2022 - 31/05/2023

**Bankforbindelse** Vestjysk Bank  
7430 Ikast

**Revisor** REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS  
Vestergade 23  
7323 Give  
DK Danmark  
CVR-nr.: 35143114  
P-enhed: 1018350994

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 til 31. maj 2023 for Nordens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 til 31. maj 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 06/12/2023

**Direktion**

Anders Tranborg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nordens Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Give, den 06/12/2023

REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS  
CVR-nr.: 35143114  
Hanne Lund, mne727  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, hovedsageligt til boligformål.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 69.734, og virksomhedens balance pr. 31. maj 2023 udviser en egenkapital på kr. 664.164. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## **Forventet udvikling**

Der forventes i 2023/24 et positivt resultat på niveau med 2022/23.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes på det tidspunkt, som lejen vedrører.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på ejendomme.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model og afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer ejendomme".

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreliggeer en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, og måles på balancedagen til dagsværdi.

#### **Egenkapital**

##### **Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen.

##### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

##### **Selskabsskat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af aller midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsoverdragelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

##### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles nettorealiseringsværdien.

## Resultatopgørelse 1. jun. 2022 - 31. maj 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>157.222</b>	<b>188.838</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>157.222</b>	<b>188.838</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-65.928	-61.094
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>91.294</b>	<b>127.744</b>
Skat af årets resultat	2	-21.560	-33.314
<b>Årets resultat</b>		<b>69.734</b>	<b>94.430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		69.734	94.430
<b>I alt</b>		<b>69.734</b>	<b>94.430</b>

## Balance 31. maj 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.997.130	2.997.130
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.997.130</b>	<b>2.997.130</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.997.130</b>	<b>2.997.130</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.666	0
Andre tilgodehavender		110.777	114.733
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>127.443</b>	<b>114.733</b>
Likvide beholdninger		74.757	82.693
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>202.200</b>	<b>197.426</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.199.330</b>	<b>3.194.556</b>

## Balance 31. maj 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		164.164	94.430
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>664.164</b>	<b>594.430</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.135.760	2.217.123
Gæld til banker		90.604	134.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.226.364</b>	<b>2.351.724</b>
Gæld til realkreditinstitutter		81.362	77.488
Gæld til banker		21.862	5.800
Skyldig selskabsskat		56.119	33.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		149.459	131.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>308.802</b>	<b>248.402</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.535.166</b>	<b>2.600.126</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.199.330</b>	<b>3.194.556</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jun. 2022 - 31. maj 2023

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	94.430	0	594.430
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	69.734	0	69.734
Egenkapital, ultimo	500.000	164.164	0	664.164

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/12</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger pengeinstitut	5.565	15.719
Øvrige renteomkostninger	59.532	45.375
I alt	<u>65.097</u>	<u>61.094</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021-22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets skattepligtige indkomst	21.560	33.314
Regulering af udskudt skat	0	0
I alt	<u>21.560</u>	<u>33.314</u>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.217.122, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj udgør kr. 2.997.130.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 391.000, der giver pant i investeringsejendom. Heraf er ejerpantebrev på i alt kr. 391.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0