



**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20  
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15  
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98  
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

[www.s-revision.dk](http://www.s-revision.dk)

# Ejendommen Nørreport 3, Aabenraa ApS

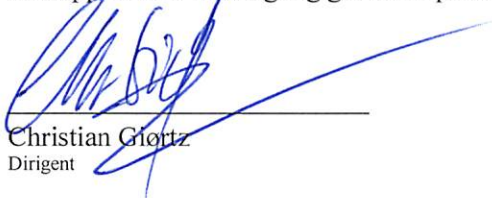
Nørreport 3, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 14 33 35 92

## Årsrapport

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2017.



Christian Gløtz  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendommen Nørreport 3, Aabenraa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 29. august 2017

**Direktion**

  
Michael Johansen

  
Christian Giørtz

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til kapitalejerne i Ejendommen Nørreport 3, Aabenraa ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Nørreport 3, Aabenraa ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 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 for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Brøndby den 19. september 2017

Albjerg

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Pia Søndergaard  
Statsaut. revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Nørreport 3, Aabenraa ApS Nørreport 3 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 14 33 35 92
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Michael Johansen Christian Giørtz
<b>Revision</b>	Albjerg Statsautoriseret revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th 2605 Brøndby

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er drift af ejendommen Nørreport 3, Aabenraa.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2017 er afsluttet med et overskud på kr. 225.082 mod et overskud i 2016 på kr. 224.648. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2017 kr. 2.523.419.

### **Egne kapitalandele**

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet nom. 37.500 kr. egne kapitalandele for kr. 271.278, hvilket også svarer til beholdningen på balancedagen. Beholdningen svarer til 12,5% af anpartskapitalen. Erhvervelsen er sket som led i et generationsskifte.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendommen Nørreport 3, Aabenraa ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1    **Foreslået udbytte**  
Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.
- 2    **Reserve for opskrivninger**  
Reserve for opskrivninger vedrørende immaterielle og materielle aktiver, der måles til dagsværdi efter § 41, reduceres med foretagne afskrivninger. Tidligere er foretagne afskrivninger på den opskrevne værdi fragået på virksomhedens frie egenkapitalreserver.

Ændringerne har medført en forøgelse af selskabets egenkapital ved regnskabsårets begyndelse med kr. 200.000. Forrige års resultat og balancesum er ikke påvirket af ændringen.

Ændringen har medført en forøgelse af selskabets egenkapital ved regnskabsårets afslutning med kr. 200.000. Årets resultat og balancesummen er ikke påvirket af ændringen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen forfalder til betaling. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, herunder ejendomsskat, forsikring og vedligehold.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

##### **Egne kapitalandele**

Beløb anvendt til erhvervelse af egne kapitalandele indregnes på egenkapitalen, så anskaffessummen fragår selskabets frie reserver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>541.395</b>	<b>546.413</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-142.160	-142.160
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>399.235</b>	<b>404.253</b>
Andre finansielle indtægter	6.296	4.475
Øvrige finansielle omkostninger	-75.883	-79.426
<b>Resultat før skat</b>	<b>329.648</b>	<b>329.302</b>
Skat af årets resultat	-104.566	-104.654
<b>Årets resultat</b>	<b>225.082</b>	<b>224.648</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	25.082	24.648
<b>Disponeret i alt</b>	<b>225.082</b>	<b>224.648</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>5.488.148</u>	<u>5.630.308</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.488.148</u>	<u>5.630.308</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.488.148</u></b>	<b><u>5.630.308</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>236.776</u>	<u>379.497</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>236.776</u>	<u>379.497</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.237</u>	<u>975</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>238.013</u></b>	<b><u>380.472</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.726.161</u></b>	<b><u>6.010.780</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Reserve for opskrivninger	1.675.077	1.718.027
Overført resultat	348.342	551.588
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.523.419</u></b>	<b><u>2.769.615</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.559.955	2.688.852
3 Anden gæld	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.859.955</u>	<u>2.988.852</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	128.896	126.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.000	2.000
Selskabsskat	139.764	51.198
Anden gæld	72.127	72.606
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>342.787</u>	<u>252.313</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.202.742</u></b>	<b><u>3.241.165</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.726.161</u></b>	<b><u>6.010.780</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2016	<u>5.752.713</u>	<u>5.752.713</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<u>5.752.713</u>	<u>5.752.713</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	<u>2.147.527</u>	<u>2.147.527</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2017</b>	<u>2.147.527</u>	<u>2.147.527</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-2.269.932	-2.127.772
Årets af-/nedskrivninger	<u>-142.160</u>	<u>-142.160</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017</b>	<u>-2.412.092</u>	<u>-2.269.932</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<u>5.488.148</u>	<u>5.630.308</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>3.813.071</u>	<u>3.912.281</u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.688.851	2.815.361
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-128.896</u>	<u>-126.509</u>
	<u>2.559.955</u>	<u>2.688.852</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.019.774</u>	<u>2.158.583</u>
<b>3. Anden gæld</b>		
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.689 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 5.488 t.kr.		