



**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 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. oktober 2016.

Christian Giørtz  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 2. september 2016

**Direktion**

Egon Dall Nørgaard

Christian Giørtz

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Nørreport 3, Aabenraa ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

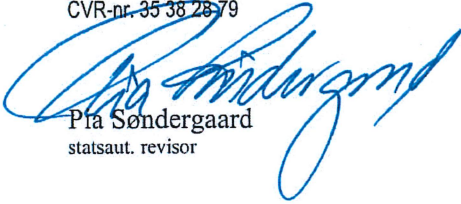
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brøndby, den 21. september 2016

**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>	Egon Dall Nørgaard 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 2016 er afsluttet med et overskud på kr. 224.648 mod et underskud i 2015 på kr. 154.538.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 kr. 2.569.615.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen forfalder til betaling. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Ejendomsomkostninger indeholder 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 materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>546.413</b>	<b>126.283</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-142.160	-141.103
<b>Driftsresultat</b>	<b>404.253</b>	<b>-14.820</b>
Andre finansielle indtægter	4.475	4.136
Øvrige finansielle omkostninger	-79.426	-149.310
<b>Resultat før skat</b>	<b>329.302</b>	<b>-159.994</b>
Skat af årets resultat	-104.654	5.456
<b>Årets resultat</b>	<b>224.648</b>	<b>-154.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	24.648	0
Disponeret fra overført resultat	0	-154.538
<b>Disponeret i alt</b>	<b>224.648</b>	<b>-154.538</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>5.630.308</u>	<u>5.772.468</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.630.308</u>	<u>5.772.468</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.630.308</u></b>	<b><u>5.772.468</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	5.456
	Tilgodehavende selskabsskat	0	24.000
	Andre tilgodehavender	<u>379.498</u>	<u>118.527</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>379.498</u>	<u>147.983</u>
	Likvide beholdninger	<u>975</u>	<u>975</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>380.473</u></b>	<b><u>148.958</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.010.781</u></b>	<b><u>5.921.426</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Anpartskapital	300.000	300.000
3 Reserve for opskrivninger	2.147.527	2.147.527
4 Overført resultat	122.088	97.440
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.569.615</u></b>	<b><u>2.544.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.688.852	2.815.361
6 Anden gæld	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.988.852</u>	<u>3.115.361</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	126.509	124.158
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.000	2.000
Selskabsskat	51.198	0
Anden gæld	72.607	134.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>452.314</u>	<u>261.098</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.441.166</u></b>	<b><u>3.376.459</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.010.781</u></b>	<b><u>5.921.426</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter****1. Materielle anlægsaktiver**

		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. juli 2015		<u>5.752.713</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>		<b><u>5.752.713</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2015		<u>2.147.527</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>		<b><u>2.147.527</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		2.127.772
Årets afskrivninger		<u>142.160</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>		<b><u>2.269.932</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>		<b><u>5.630.308</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger		<u>3.912.281</u>

**2. Anpartskapital**

Anpartskapital 1. juli 2015	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>

**3. Reserve for opskrivninger**

Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	<u>2.147.527</u>	<u>2.147.527</u>
	<b><u>2.147.527</u></b>	<b><u>2.147.527</u></b>

**4. Overført resultat**

Overført resultat 1. juli 2015	97.440	251.978
Overført jf. resultatdisponering	<u>24.648</u>	<u>-154.538</u>
	<b><u>122.088</u></b>	<b><u>97.440</u></b>

**Noter**

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.815.361	2.939.519
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-126.509</u>	<u>-124.158</u>
	<b><u>2.688.852</u></b>	<b><u>2.815.361</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.158.583</u>	<u>2.294.858</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.893 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 5.630 t.kr.		