

Ejendomsselskabet Nordbanevej 23 A/S

Nordbanevej 23

7800 Skive

CVR-nummer 15515082

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2020.

Knud Mogensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Nordbanevej 23 A/S
Nordbanevej 23
7800 Skive

CVR-nummer: 15515082
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Bestyrelse

Knud Bjerre
Hans Peter Kirkegaard Skov
Knud Mogensen

Direktion

Knud Mogensen

Pengeinstitut

Salling Bank A/S, Frederiksgade 6 7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Nordbanevej 23 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 15. oktober 2020

Direktionen:

Knud Mogensen

Bestyrelsen:

Knud Bjerre
Formand

Hans Peter Kirkegaard Skov

Knud Mogensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nordbanevej 23 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordbanevej 23 A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 15. oktober 2020

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	700.021	716
	Resultat før finansielle poster	700.021	716
1	Finansielle indtægter	46.146	41
	Finansielle omkostninger	-112.992	-119
	Resultat før skat	633.175	638
2	Skat af årets resultat	-139.306	-141
	Årets resultat	493.869	497
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	493.869	497
	Resultatdisponering i alt	493.869	497
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
4	Investeringsejendomme	8.500.000	8.500
	Materielle anlægsaktiver	8.500.000	8.500
	Anlægsaktiver i alt	8.500.000	8.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.463.210	1.156
	Tilgodehavender	1.463.210	1.156
	Likvide beholdninger	5.776	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.468.985	1.156
	Aktiver i alt	9.968.985	9.656

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	3.449.332	2.955
5	Egenkapital i alt	3.949.332	3.455
	Hensættelser til udskudt skat	1.384.000	1.331
	Hensatte forpligtelser	1.384.000	1.331
	Gæld til realkreditinstitutter	3.933.863	4.136
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	86.306	87
6	Langfristede gældsforpligtelser	4.020.169	4.223
	Gæld til realkreditinstitutter	200.000	195
	Kreditinstitutter	0	25
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.728	310
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Anden gæld	99.756	106
	Kortfristede gældsforpligtelser	615.484	646
	Gældsforpligtelser i alt	4.635.653	4.869
	Passiver i alt	9.968.985	9.656
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	46.146	41	
Finansielle indtægter i alt	46.146	41	
2 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	86.306	87	
Regulering af udskudt skat	53.000	54	
Skat af årets resultat i alt	139.306	141	
3 Antal beskæftigede			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
4 Investeringsejendomme			
Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Skive. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansætte årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.			
Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.			
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:			
	2020	2019	
Udlejningsprocent	100	100	
Afkastkrav i %	8,5	8,3	
5 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	2.955	3.455
Årets resultat	0	494	494
Egenkapital ultimo	500	3.449	3.949

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.097.607	3.329
--	-----------	-------

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Bryggeriet Skive ApS for alt mellemværende med Grenke Leasing ApS.

Selskabet hæfter ultimo solidarisk med moderselskabet Pigen og Trompeten Skive Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.134, er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen med nominel TDKK 4.560. Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 8.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet TDKK 1.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld i Salling Bank A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låne optagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Knud Bjerre

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-098589149291

IP: 89.249.xxx.xxx

2020-11-13 10:55:48Z

NEM ID 

Knud Mogensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-119911315026

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-11-13 15:51:38Z

NEM ID 

Knud Mogensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-119911315026

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-11-13 15:51:38Z

NEM ID 

Hans Peter Kirkegaard Skov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-830078432959

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-11-17 10:35:05Z

NEM ID 

Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-440913831707

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-11-17 10:55:38Z

NEM ID 

Knud Mogensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-119911315026

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-11-17 12:12:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V11YW-WPE2W-IE1L5-8YVZ8-5672H-TU4DG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>