



**RR REVISION**  
BENNY JAKOBSEN

**Ejendomsselskabet**

**Nørregade 27 ApS**

**Skovtoften 12**

**9800 Hjørring**

**CVR nr. 16 69 57 42**

**Årsrapport**

**1/1 – 31/12 2017**

**(25. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/5 2018

**Martin Christian Larsen**  
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSK\***



## Indholdsfortegnelse

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b> .....                          | <b>3</b>  |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> ..... | <b>4</b>  |
| <b>Selskabsoplysninger</b> .....                        | <b>7</b>  |
| <b>Ledelsesberetning</b> .....                          | <b>8</b>  |
| <b>Anvendt regnskabspraksis</b> .....                   | <b>9</b>  |
| <b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b> ..... | <b>12</b> |
| <b>Balance 31. december</b> .....                       | <b>13</b> |
| <b>Noter til årsrapporten</b> .....                     | <b>15</b> |



## Ledelsespåtegning

---

Direktion og bestyrelse har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles på generalforsamlingen den 31 / 5 2018, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 31 / 5 2018

Direktion:

**Martin Christian Larsen**

Bestyrelse:

**Martin Christian Larsen**

**Claus Dam Christensen**

**Kenneth Birk Nielsen**



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 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 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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Hjørring, den 31/5 2018

**RR REVISION**  
**BENNY JAKOBSEN**  
CVR NR. 73 95 34 13  
mnr5783

**Benny Jakobsen**  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS  
Skovtoften 12  
9800 Hjørring

CVR nr.: 16 69 57 42

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Hjemsted:** Hjørring Kommune

**Direktion:** Martin Christian Larsen

**Bestyrelse:** Martin Christian Larsen  
Claus Dam Christensen  
Kenneth Birk Nielsen



## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udleje og projektudvikle fast ejendom.

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

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Der er i det pågældende regnskabsår skiftet ud i ejerkredsen med mere den 50%.

Da selskabets pengeinstitut samt kapitalejere, efter ledelsens opfattelse, har stillet den fornødne likviditet til rådighed til sikring af den fremtidige drift, er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### **Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning**

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.





# Anvendt regnskabspraksis

---

## Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis:

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv er indregnet under aktiverne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

##### Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 2.730.000) ..... 30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital – udbytte

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

#### **Gæld**

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles 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 denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

|  | Note | 2017             | 2016             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....                  |      | <b>(118.190)</b> | <b>(142.430)</b> |
| Personaleomkostninger .....                  | 1    | (7.433)          | 0                |
| <b>Resultat før afskrivninger</b> .....      |      | <b>(125.623)</b> | <b>(142.430)</b> |
| Afskrivninger.....                           | 2    | (26.309)         | (15.726)         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> ..... |      | <b>(151.932)</b> | <b>(158.156)</b> |
| Finansielle indtægter .....                  | 3    | 4.051            | 0                |
| Finansielle omkostninger .....               | 4    | (102.107)        | (1.319)          |
| <b>Resultat før skat</b> .....               |      | <b>(249.988)</b> | <b>(159.475)</b> |
| Skat af årets resultat .....                 | 5    | 137.393          | 31.614           |
| <b>Årets resultat</b> .....                  |      | <b>(112.595)</b> | <b>(127.861)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført til næste år.....                   |      | (112.595)        | (127.861)        |
| <b>I alt</b> .....                           |      | <b>(112.595)</b> | <b>(127.861)</b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2017             | 2016             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                     |      |                  |                  |
| Ejendom.....                                       |      | 5.062.219        | 2.717.952        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>         |      | <b>5.062.219</b> | <b>2.717.952</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt.....</b>                    |      | <b>5.062.219</b> | <b>2.717.952</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |      | 0                | 31.614           |
| Andre tilgodehavender .....                        |      | 446.597          | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter.....                     |      | 21.225           | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt.....</b>                  |      | <b>467.822</b>   | <b>31.614</b>    |
| <b>Likvide beholdninger i alt.....</b>             |      | <b>2.564.318</b> | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>                |      | <b>3.032.140</b> | <b>31.614</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |      | <b>8.094.359</b> | <b>2.749.566</b> |



## Balance 31. december

|   | Note     | 2017             | 2016             |
|---|----------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                   |          |                  |                  |
| Selskabskapital .....                             |          | 210.000          | 210.000          |
| Overkurs .....                                    |          | 5.910            | 0                |
| Overført resultat .....                           |          | (86.390)         | (589.541)        |
| <b>Egenkapital i alt.....</b>                     | <b>6</b> | <b>129.520</b>   | <b>(379.541)</b> |
| Hensættelse udskudt skat.....                     |          | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>         |          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Anden langfristet gæld .....                      |          | 6.567.599        | 2.700.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b> | <b>7</b> | <b>6.567.599</b> | <b>2.700.000</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld .....         |          | 0                | 264.080          |
| Kreditinstitutter .....                           |          | 996.294          | 56.682           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....    |          | 297.069          | 11.042           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....           |          | 0                | 97.303           |
| Anden kortfristet gæld.....                       |          | 103.877          | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b> |          | <b>1.397.240</b> | <b>429.107</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>              |          | <b>7.964.839</b> | <b>3.129.107</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>                       |          | <b>8.094.359</b> | <b>2.749.566</b> |
| Eventualaktiver.....                              | 8        |                  |                  |
| Eventualforpligtelser .....                       | 9        |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser.....                         | 10       |                  |                  |
| Going concern .....                               | 11       |                  |                  |



## Noter til årsrapporten

| <b>1</b> | <b>Personaleomkostninger</b>                     | <b>2017</b>      | <b>2016</b>     |
|----------|--|------------------|-----------------|
|          | Forsikringer .....                               | 7.433            | 0               |
|          |  | <b>7.433</b>     | <b>0</b>        |
|          | Antal beskæftigede i gennemsnit .....            | 3                | 1               |
| <b>2</b> | <b>Afskrivninger</b>                             | <b>2017</b>      | <b>2016</b>     |
|          | Ejendom .....                                    | 26.309           | 15.726          |
|          |  | <b>26.309</b>    | <b>15.726</b>   |
| <b>3</b> | <b>Finansielle indtægter</b>                     | <b>2017</b>      | <b>2016</b>     |
|          | Renteindtægter mellemregning .....               | (4.051)          | 0               |
|          |  | <b>(4.051)</b>   | <b>0</b>        |
| <b>4</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>     |
|          | Realkredit .....                                 | 29.378           | 0               |
|          | Renteomkostninger tilknyttede virksomheder ..... | 0                | 500             |
|          | Kreditinstitut .....                             | 15.557           | 819             |
|          | Kreditorer mv. ....                              | 480              | 0               |
|          | Gebyr .....                                      | 500              | 0               |
|          | Garantiprovision .....                           | 56.192           | 0               |
|          | Låneomkostninger .....                           | 0                | 0               |
|          |  | <b>102.107</b>   | <b>1.319</b>    |
| <b>5</b> | <b>Årets skat</b>                                | <b>2017</b>      | <b>2016</b>     |
|          | Årets aktuelle skat .....                        | 0                | (31.614)        |
|          | Regulering udskudt skat .....                    | (137.393)        | 0               |
|          | Andre skatter .....                              | 0                | 0               |
|          |  | <b>(137.393)</b> | <b>(31.614)</b> |



## Noter til årsrapporten

---

### 6 Egenkapital

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

| 7 | Langfristede<br>gældsforpligtelser | Restgæld<br>31.12.2017 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 1 år | Restgæld<br>efter 5 år |
|---|------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
|   | Kreditinstitut .....               | 6.871.000              | 0                  | 6.871.000              | 6.664.870              |
|   | Låneomkostninger.....              | (303.401)              | 0                  | (303.401)              | (294.401)              |
|   |                                    | <b>6.567.599</b>       | <b>0</b>           | <b>6.567.599</b>       | <b>6.370.469</b>       |

### 8 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 68.100 der er indregnet i årsrapporten.

### 9 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller

### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 6.871.000, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 kr. 5.062.219).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Ingeniørgruppen Nordjylland ApS deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i grunde og bygninger  
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 kr. 5.062.219).





## Noter til årsrapporten

---

### 11 **Going concern**

Da selskabets pengeinstitut samt kapitalejere, efter ledelsens opfattelse, har stillet den fornødne likviditet til rådighed til sikring af den fremtidige drift, er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.