



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Ejendomsselskabet

Nørregade 27 ApS

Skovtoften 12

9800 Hjørring

CVR nr. 16 69 57 42

Årsrapport
1/1 – 31/12 2018
(26. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27/5 2019

Martin Christian Larsen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december.....	11
Egekapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 27/5 2019

Direktion:

Martin Christian Larsen

Bestyrelse:

Martin Christian Larsen

Claus Dam Christensen

Kenneth Birk Nielsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 Deres 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, De 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.

Hjørring, den 27/5 2019

RR REVISION

BENNY JAKOBSEN

CVR NR. 73 95 34 13

Benny Jakobsen

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

mne5783



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.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 31. december 2018 tabt over halvdelen af selskabets kapital. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab, og forventer at selskabet ved egen indtjening kan reetablere kapitalen.

Selskabets ledelse har sikret den fornødne likviditet til gennemførelse af driften for året 2019.



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.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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
Driftsmidler (restværdi kr. 50.000)	10 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2018	2017
Bruttoresultat		149.738	(118.190)
Personaleomkostninger	1	(35.321)	(7.433)
Resultat før afskrivninger		114.417	(125.623)
Afskrivninger.....		(24.492)	(26.309)
Resultat før finansielle poster		89.925	(151.932)
Finansielle indtægter		17.501	4.051
Finansielle omkostninger		(295.323)	(102.107)
Resultat før skat		(187.897)	(249.988)
Skat af årets resultat	2	60.600	137.393
Årets resultat		(127.297)	(112.595)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år.....		(127.297)	(112.595)
I alt		(127.297)	(112.595)



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.241.295	5.062.219
Driftsmidler		254.769	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....		9.496.064	5.062.219
Anlægsaktiver i alt.....		9.496.064	5.062.219
Andre tilgodehavender		630.157	446.597
Periodeafgrænsningsposter.....		26.130	21.225
Tilgodehavender i alt.....		656.287	467.822
Likvide beholdninger i alt.....		4.320.112	2.564.318
Omsætningsaktiver i alt.....		4.976.399	3.032.140
Aktiver i alt		14.472.463	8.094.359



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Passiver			
Selskabskapital	3	210.000	210.000
Overkurs		5.910	5.910
Overført resultat		(213.687)	(86.390)
Egenkapital i alt.....		2.223	129.520
Hensættelse udskudt skat.....		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Anden langfristet gæld		12.975.326	6.567.599
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	12.975.326	6.567.599
Kortfristet del af langfristet gæld		239.270	0
Kreditinstitutter		1.044.802	996.294
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	297.069
Anden kortfristet gæld.....		200.842	103.877
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		1.494.914	1.397.240
Gældsforpligtelser i alt.....		14.470.240	7.964.839
Passiver i alt		14.472.463	8.094.359
Eventualaktiver.....	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser.....	7		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Selskabskapital	Overkurs	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Saldo primo	210.000	5.910	(86.390)	0	129.520
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	(127.297)	0	(127.297)
Egenkapital ultimo.....	210.000	5.910	(213.687)	0	2.223





Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
	Lønninger	(23.212)	0
	Sociale ydelser	58.533	7.433
		35.321	7.433
	Antal beskæftigede i gennemsnit	3	3
2	Årets skat	2018	2017
	Årets aktuelle skat	0	0
	Regulering udskudt skat	(60.600)	(137.393)
		(60.600)	(137.393)
3	Selskabskapital		
	Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.		
4	Langfristede gældsforpligtelser		Restgæld efter 5 år
	Kreditinstitut		11.621.290
			11.621.290
5	Eventualaktiver		
	Selskabet har et skatteaktiv på <u>kr. 121.800</u> der er indregnet i årsrapporten.		
6	Eventualforpligtelser		
	Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller		



Noter til årsrapporten

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 13.596.883, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 9.138.799).

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

Kr. 1.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i grunde og bygninger
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 9.138.799).