

NORDRE PAKHUSVEJ 1 BYG ApS

Dyrlægegårds Alle 214
3600 Frederikssund

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/08/2020

Per Frost
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NORDRE PAKHUSVEJ 1 BYG ApS
Dyrlægegårds Alle 214
3600 Frederikssund

CVR-nr: 25177479
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Egegårdsvej 39, 1
2610 Rødovre
DK Danmark
CVR-nr: 63778710
P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for NORDRE PAKHUSVEJ 1 BYG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 15/08/2020

Direktion

Per Frost

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NORDRE PAKHUSVEJ 1 BYG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NORDRE PAKHUSVEJ 1 BYG ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Rødovre, 15/08/2020

Jørgen Leif Joost , mne673

registreret revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Grundet store og ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger anses årets resultat for ikke-tilfredsstillende. Der stilles forsigtigt optimistiske forventninger til det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets afslutning der kan indvirke på vurderingen af selskabets økonomiske stilling ved regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordre Pakhusvej 1 Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, på enkelte punkter tilpasset virksomhedens struktur.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles efter en afkastmodel med udgangspunkt i en forrentning på 3%.

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

Bygninger brugstid 50 år.

Bygninger restværdi 20%.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.112.106	1.402.757
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-505.716	-652.638
Resultat af ordinær primær drift		606.390	750.119
Øvrige finansielle omkostninger	1	-518.498	-776.348
Ordinært resultat før skat		87.892	-26.229
Skat af årets resultat	2	-19.336	-139.196
Årets resultat		68.556	-165.425
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		68.556	-165.425
I alt		68.556	-165.425

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		37.070.201	46.758.567
Materielle anlægsaktiver i alt	3	37.070.201	46.758.567
Anlægsaktiver i alt		37.070.201	46.758.567
Likvide beholdninger			72.864
Omsætningsaktiver i alt			72.864
Aktiver i alt		37.070.201	46.831.431

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		12.865.001	19.883.888
Overført resultat		2.434.347	2.365.791
Egenkapital i alt		15.424.348	22.374.679
Hensættelse til udskudt skat	4	2.529.526	4.804.547
Hensatte forpligtelser i alt		2.529.526	4.804.547
Gæld til realkreditinstitutter		10.427.201	10.488.278
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	10.427.201	10.488.278
Gæld til realkreditinstitutter		309.970	575.000
Gæld til banker		499.504	
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.237	27.576
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.019.246	7.680.735
Skyldig selskabsskat		130.594	139.196
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		690.575	738.863
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse			2.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.689.126	9.163.927
Gældsforpligtelser i alt		19.116.327	19.652.205
Passiver i alt		37.070.201	46.831.431

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	19.883.888	2.365.791	22.374.679
Årets resultat			68.556	68.556
Årets opskrivning		-7.018.887		-7.018.887
Egenkapital, ultimo	125.000	12.865.001	2.434.347	15.424.348

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	t.kr.
Renteudgifter realkredit	248015	327
Renteudgifter tilknyttet selskab	86815	201
Renteudgifter bank	13782	1
Kurstab og div. omkostninger ved omlægning kontantlån	169886	247
	518498	776

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	130594	-138732
Ændring af udskudt skat	-111258	-349493
	19336	-488225

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde kr.	Ejendomme kr.	Ialt kr.
Kostpris primo	9482120	16090236	25572356
Tilgang			
Afgang			
Kostpris ultimo	9482120	16090236	25572356
Opskrivninger primo		24699668	24699668
Årets opskrivning		-9182649	-9182649
Opskrivninger ultimo		15517019	15517019
Af- og nedskrivning primo		3513457	3513457
Årets afskrivning		505716	505716
Tilbageførsel ved afgang			
Af- og nedskrivning ultimo		4019173	4019173
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9482120	27588082	37070202

Oplysninger, dagsværdi

Type af investeringsejendom	21
	beboelsesejendomme
Beboelse	x
Beliggenhed	Frederikssund
Størrelse, m2	1.260
Årlig forventet leje, kr.	2.153.235
Leje udgør pr. m2	1.709
Afkastkrav pr. 31/12-19	3,00%
Stigning i afkastkravet med 0,5%	5.296.000
Fald i afkastkravet med 0,5%	7.414.000
Værdi pr. m2	29.420
Brug af eksternt vurderingsmand	nej

4. Hensættelse til udskudt skat

	Udskudt skat kr.	Egenkapital kr.	Ialt kr.
Saldo primo	4804546	19883888	24688434
Regulering i året	-2275020	-7018887	-9293907
	2529526	12865001	15394527

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10737171	309970	10427201	9154833

6. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er drift og udvikling af selskabets ejendom, Ndr. Pakhusvej 26-65 & 71, Frederikssund.

Selskabet har af konkurrencemæssige årsager valgt ikke at offentliggøre omsætningen.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens (danske) selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for (danske) kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Den samlede skatteforpligtelse foregår af moderselskabets årsrapport.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld andragende kr. 10.737.171 er der i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 37.070.201 tinglyst pant for samlet kr. 10.815.000.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende selskabsdeltagere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Svane af 01.01.1996 ApS, Frederikssund.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Svane af 01.01.1996 ApS, Frederikssund.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0