



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET STRØMGADE 13 APS

ÆBLEVANGEN 3, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. februar 2021

Jens Jakob Holm

CVR-NR. 25 98 11 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS Æblevangen 3 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 25 98 11 03 Stiftet: 27. marts 2001 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Jens Jakob Holm
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring
Advokat	Advokathus Nord Mellem Broerne 7 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 16. februar 2021

Direktion:

Jens Jakob Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 væsentligt 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.

Hjørring, den 16. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28666

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom med butiksljemål samt ejerlejlighed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 fået en ekstern vurdering på udlejningsejendommen Strømgade 13, og denne vurdering er væsentlig lavere end den bogførte værdi 30. september 2019. Derfor har ledelsen besluttet at nedskrive ejendommen til en forventet salgsværdi på 3 mio. kr.

Dette har betydet, at der i 2019/20 er foretaget en nedskrivning over resultatopgørelsen med 7,6 mio. kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer fuld udlejning i 2020/21.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		220.841	250.686
Personaleomkostninger.....	1	-21.930	-22.132
Af- og nedskrivninger.....	2	-7.679.662	-94.772
DRIFTSRESULTAT		-7.480.751	133.782
Indtægter af kapitalandele i		56.947	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		157.903	108.890
Andre finansielle indtægter.....		44	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-61.498	-63.468
RESULTAT FØR SKAT		-7.327.355	179.204
Skat af årets resultat.....	4	658.425	-28.976
ÅRETS RESULTAT		-6.668.930	150.228
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-6.668.930	150.228
I ALT		-6.668.930	150.228

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		3.000.000	10.643.466
Materielle anlægsaktiver.....	5	3.000.000	10.643.466
Andre værdipapirer.....		1.302.806	934.733
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.302.806	934.733
ANLÆGSAKTIVER.....		4.302.806	11.578.199
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	4.063
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.151
Periodeafgrænsningsposter.....		9.636	9.545
Tilgodehavender.....		9.636	14.759
Likvide beholdninger.....		25.685	35.530
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		35.321	50.289
AKTIVER.....		4.338.127	11.628.488
PASSIVER			
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Reserve for opskrivninger.....		0	1.052.385
Overført resultat.....		1.214.596	6.534.315
EGENKAPITAL.....		1.364.596	7.736.700
Hensættelse til udskudt skat.....		0	1.011.271
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	1.011.271
Selskabsskat.....		57.855	0
Deposita.....		105.000	105.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	162.855	105.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.332.256	1.340.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.290.363	1.269.212
Anden gæld.....		172.057	150.215
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.810.676	2.775.517
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.973.531	2.880.517
PASSIVER.....		4.338.127	11.628.488
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	150.000	1.052.385	6.534.314	7.736.699
Forslag til resultatdisponering.....			-6.668.930	-6.668.930
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reg. af indre værdi.....			1.349.212	1.349.212
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-1.052.385		-1.052.385
Egenkapital 30. september 2020.....	150.000	0	1.214.596	1.364.596

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
Løn og gager	15.540	14.390	
Andre personaleomkostninger	6.390	7.742	
	21.930	22.132	
 Særlige poster			 2
Årets resultat er væsentligt negativt påvirket af nedskrivning af udlejningsejendom.			
 Andre finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.383	25.681	
Finansielle omkostninger i øvrigt	36.115	37.787	
	61.498	63.468	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.098	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år	-3.079	0	
Regulering af udskudt skat	-714.444	28.976	
	-658.425	28.976	
 Materielle anlægsaktiver			 5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2019		10.340.129	
Tilgang		36.196	
Kostpris 30. september 2020		10.376.325	
Opskrivninger 1. oktober 2019		1.775.272	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		-1.775.272	
Opskrivninger 30. september 2020		0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019		1.471.935	
Tilbageførsel af afskrivninger på tilbageførte opskrivninger		-426.060	
Nedskrivning		6.271.183	
Årets afskrivninger		59.267	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020		7.376.325	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		3.000.000	

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		6
	Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. oktober 2019.....	1.108.311	
Tilgang.....	292.888	
Afgang.....	-148.768	
Kostpris 30. september 2020.....	1.252.431	
Værdireguleringer 1. oktober 2019.....	-173.579	
Årets værdireguleringer	223.954	
Værdireguleringer 30. september 2020.....	50.375	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	1.302.806	
 Langfristede gældsforpligtelser		 7
	30/9 2020 gæld i alt	30/9 2019 gæld i alt
	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat.....	57.855	0
Deposita.....	105.000	0
	162.855	105.000
 Eventualposter mv.		 8
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		
Hæftelse i sambeskatningen		
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.		
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Erik Halfdan Holm Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		 9
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på nom. 1.500 tkr. med pant i fast ejendom med bogført værdi på 3.000 tkr.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandel interesser

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.