



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NØRREGADE 23 APS**  
**LANGERAK 63, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. januar 2019

---

Jan Kramme

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nørregade 23 ApS Langerak 63 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 27 69 35 39 Stiftet: 1. april 2004 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Jan Kramme Kaj-Aage Studsgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Frederikshavnsvej 215 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Nørregade 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 25. januar 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jan Kramme

\_\_\_\_\_  
Kaj-Aage Studsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Nørregade 23 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørregade 23 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit 2, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

#### **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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Sæby, den 25. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendom Nørregade 23 i Frederikshavn samt drift og udlejning af ejendomme igennem tilknyttede virksomheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har indgået aftale med moderselskaberne om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>103.096</b>	<b>64.517</b>
Af- og nedskrivninger.....		-17.059	-17.059
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>86.037</b>	<b>47.458</b>
Indtægter af kapitalandele.....		106.609	26.453
Andre finansielle indtægter.....	1	-10.239	138.065
Andre finansielle omkostninger.....	2	-105.328	-124.497
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>77.079</b>	<b>87.479</b>
Skat af årets resultat.....	3	-6.245	5.366
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>70.834</b>	<b>92.845</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		70.834	92.845
<b>I ALT</b> .....		<b>70.834</b>	<b>92.845</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Boligejendom.....		2.748.695	2.765.754
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.748.695</b>	<b>2.765.754</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		350.997	244.388
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>350.997</b>	<b>244.388</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.099.692</b>	<b>3.010.142</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		242.468	256.312
Andre tilgodehavender.....		46.777	56.198
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.473	5.473
Periodeafgrænsningsposter.....		4.505	4.505
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>299.223</b>	<b>322.488</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>299.223</b>	<b>322.488</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.398.915</b>	<b>3.332.630</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-448.070	-518.904
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-323.070</b>	<b>-393.904</b>
Andre hensættelser.....		134.542	61.006
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>134.542</b>	<b>61.006</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.896.569	1.988.363
Selskabsskat.....		6.270	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>1.902.839</b>	<b>1.988.363</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	7	93.219	89.831
Gæld til pengeinstitutter.....		304.979	315.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.500	21.875
Depositum.....		50.550	44.400
Gæld til associerede virksomheder.....		1.160.086	1.146.859
Selskabsskat.....		0	12.936
Anden gæld.....		53.270	46.034
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.684.604</b>	<b>1.677.165</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.587.443</b>	<b>3.665.528</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.398.915</b>	<b>3.332.630</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Medarbejderforhold	11		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	30.746	35.586	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-40.985	102.479	
	<b>-10.239</b>	<b>138.065</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	11.489	11.122	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	93.839	113.375	
	<b>105.328</b>	<b>124.497</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.270	-5.473	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-25	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	107	
	<b>6.245</b>	<b>-5.366</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Boligejendom	
Kostpris 1. oktober 2017.....		2.996.050	
Kostpris 30. september 2018.....		2.996.050	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		230.296	
Årets afskrivninger .....		17.059	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....		247.355	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		2.748.695	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i dattervirksom- heder	
Kostpris 1. oktober 2017.....		57.601	
Kostpris 30. september 2018.....		57.601	
Opskrivninger 1. oktober 2017.....		186.787	
Årets opskrivninger .....		106.609	
Opskrivninger 30. september 2018.....		293.396	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		350.997	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	125.000	-518.904	-393.904
Forslag til årets resultatdisponering.....		70.834	70.834
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-448.070</b>	<b>-323.070</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>7</b>
	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.078.194	1.989.788	93.219	1.504.703
Selskabsskat.....	0	6.270	0	0
	<b>2.078.194</b>	<b>1.996.058</b>	<b>93.219</b>	<b>1.504.703</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
---------------------------	----------

### Eventualforpligtelser

Selskabets ejendom er underlagt reglerne om ydelsesstøttet byggeri, hvilket indebærer at huslejefastsættelsen og omprioritering skal godkendes af Frederikshavn Byråd.

Der påhviler selskabet en tilbagebetalingspligt pr. 30. september 2018 på 479 tkr. hvis ejendommens status ændres.

### 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 Guldbækskær Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>9</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 1.990 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2018 udgør 2.749 tkr.

Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.749 tkr. for ydelsesstøttet lån i BRF, hvis lånerestgæld pr. 30. september 2018 udgør 479 tkr. Ydelsesstøtten er ydet i henhold til lov om byfornyelsen og udviklingen af byer. Lånene løber frem til 2050.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 2.300 tkr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger.

Til sikkerhed for V.K. Huse ApS og Emilievej 3 ApS' mellemværende med Nordjyske Bank A/S har Nørregade 23 ApS afgivet selvskyldnerkaution.

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>10</b>
Selskabet har indgået aftale med moderselskaberne om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>11</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)	

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Nørregade 23 ApS for 2017/18 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.

**Koncernregnskabet**

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	75 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatte.

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 nominal værdi.