



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2020

Jan Kramme

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nørregade 23 ApS Langerak 63 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 27 69 35 39 Stiftet: 1. april 2004 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Jan Kramme Kaj-Aage Studsgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Frederikshavnsvej 215 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 17. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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.

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 17. januar 2020

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		127.783	103.096
Af- og nedskrivninger.....		-17.059	-17.059
DRIFTSRESULTAT		110.724	86.037
Indtægter af kapitalandele.....		96.148	106.609
Andre finansielle indtægter.....	1	105.260	-10.239
Andre finansielle omkostninger.....	2	-95.926	-105.328
RESULTAT FØR SKAT		216.206	77.079
Skat af årets resultat.....	3	-12.418	-6.245
ÅRETS RESULTAT		203.788	70.834
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode.....		96.148	106.609
Overført resultat.....		107.640	-35.775
I ALT		203.788	70.834

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Boligejendom.....		2.731.636	2.748.695
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.731.636	2.748.695
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		447.145	350.997
Finansielle anlægsaktiver.....	5	447.145	350.997
ANLÆGSAKTIVER.....		3.178.781	3.099.692
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		250.022	242.468
Andre tilgodehavender.....		51.782	46.777
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	5.473
Periodeafgrænsningsposter.....		1.197	4.505
Tilgodehavender.....		303.001	299.223
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		303.001	299.223
AKTIVER.....		3.481.782	3.398.915

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-244.283	-448.070
EGENKAPITAL.....	6	-119.283	-323.070
Andre hensættelser.....	7	62.611	134.542
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		62.611	134.542
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.801.137	1.896.569
Selskabsskat.....		18.688	6.270
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	1.819.825	1.902.839
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	8	96.823	93.219
Gæld til pengeinstitutter.....		338.823	304.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.500	22.500
Depositum.....		44.100	50.550
Anden gæld.....		1.216.383	1.213.356
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.718.629	1.684.604
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.538.454	3.587.443
PASSIVER.....		3.481.782	3.398.915
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved going concern	11		
Medarbejderforhold	12		

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	24.587	30.746	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	80.673	-40.985	
	105.260	-10.239	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.898	11.489	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	90.028	93.839	
	95.926	105.328	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.418	6.270	3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-25	
	12.418	6.245	
Materielle anlægsaktiver			
		Boligejendom	4
Kostpris 1. oktober 2018.....		2.996.050	
Kostpris 30. september 2019.....		2.996.050	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....		247.355	
Årets afskrivninger		17.059	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....		264.414	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		2.731.636	
Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i dattervirksomheder	5
Kostpris 1. oktober 2018.....		57.601	
Kostpris 30. september 2019.....		57.601	
Opskrivninger 1. oktober 2018.....		293.396	
Årets opskrivninger		96.148	
Opskrivninger 30. september 2019.....		389.544	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		447.145	

NOTER

					Note
Egenkapital					6
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2018.....	125.000	0	-448.071	-323.071	
Andre reguleringer.....		-96.148	96.148		
Forslag til resultatdisponering.....		96.148	107.640	203.788	
Egenkapital 30. september 2019.....	125.000	0	-244.283	-119.283	
			2019	2018	
			kr.	kr.	
Andre hensættelser					7
0-1 år.....			62.611	134.542	
Hensættelse vedrører latent kautionsforpligtelse på datterselskaber.					
Langfristede gældsforpligtelser					8
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.897.960	96.823	1.650.415	1.989.788	93.219
Selskabsskat.....	18.688	0	0	6.270	0
	1.916.648	96.823	1.650.415	1.996.058	93.219
Eventualposter mv.					9
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 2019 på 461 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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Guldbækskær Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 1.916 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2019 udgør 2.732 tkr.

Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.732 tkr. for ydelsesstøttet lån i BRF, hvis lånerestgæld pr. 30. september 2019 udgør 461 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.

Usikkerhed ved going concern**11**

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

Medarbejderforhold**12**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017/18: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørregade 23 ApS for 2018/19 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer, udskudt skat samt retlige eller faktiske forpligtelser til at dække dattervirksomheders underbalance.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprenen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

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.