

# **Ejendomsselskabet Norgesgade 28C ApS**

**Trelde Næsvej 215, 7000 Fredericia**

**CVR-nr. 28 71 55 79**

## **Årsrapport**

**1. juni 2017 - 31. maj 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2018.

---

**Michael Lund Kristensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for Ejendomsselskabet Norgesgade 28C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 10. oktober 2018

### **Direktion**

Michael Lund Kristensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Norgesgade 28C ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norgesgade 28C ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 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 revisorerets 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.

Fredericia, den 10. oktober 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Norgesgade 28C ApS Trelde Næsvej 215 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 28 71 55 79
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Michael Lund Kristensen
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i drift af udlejningsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningne eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets udlejningsejendom er optaget i årsrapporten til afkast på ca. 6% pa., hvilket efter ledelsens vurdering svarer til markedsværdi. En ændring af afkastkravet på 1% vil medføre en ændring i værdien af udlejningsejendommen på ca. 0,4 mio. kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Vi er meget opmærksomme på selskabets udfordringer, og vil tilføre selskabet yderligere likviditet til dækning af driftslikviditet- Det er vores vurdering, at disse forhold vil kunne blive afklaret på en tilfredsstillende måde, og på den baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Norgesgade 28C ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Den anslåede scrapværdi er tkr. 1.660.

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:

Bygninger	40 år
-----------	-------



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Norgesgade 28C ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**


---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>192.682</b>	<b>157.248</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-62.259	-62.259
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>130.423</b>	<b>94.989</b>
Finansielle omkostninger	-68.127	-85.870
<b>Resultat før skat</b>	<b>62.296</b>	<b>9.119</b>
Skat af årets resultat	-14.806	0
<b>Årets resultat</b>	<b>47.490</b>	<b>9.119</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	47.490	9.119
<b>Disponeret i alt</b>	<b>47.490</b>	<b>9.119</b>

**Balance 31. maj**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.140.951	3.203.210
Materielle anlægsaktiver i alt	3.140.951	3.203.210
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.140.951</b>	<b>3.203.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	163.204	163.204
Andre tilgodehavender	49.166	16.833
Tilgodehavender i alt	212.370	180.037
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>212.370</b>	<b>180.037</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.353.321</b>	<b>3.383.247</b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	144.779	97.289
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>269.779</u></b>	<b><u>222.289</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.841.552	1.951.968
	Gæld til pengeinstitutter	286.652	445.194
	Deposita	11.100	11.100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.139.304</u>	<u>2.408.262</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	240.000	210.000
	Gæld til pengeinstitutter	251.623	358.076
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.387	36.552
	Gæld til tilknyttede virksomheder	416.921	135.566
	Selskabsskat	14.806	0
	Anden gæld	12.501	12.502
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>944.238</u>	<u>752.696</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.083.542</u></b>	<b><u>3.160.958</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.353.321</u></b>	<b><u>3.383.247</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Vi er meget opmærksomme på selskabets udfordringer, og vil tilføre selskabet yderligere likviditet til dækning af driftslikviditet. Det er vores vurdering, at disse forhold vil kunne blive afklaret på en tilfredsstillende måde, og på den baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom er optaget i årsrapporten til afkast på ca. 6 % pa., hvilket efter ledelsens vurdering svarer til markedsværdi. En ændring af afkastkravet på 1% vil medføre en ændring i værdien af udlejningsejendommen med ca. 0,4 mio. kr.

	<u>31/5 2018</u>	<u>31/5 2017</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juni	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juni	97.289	-161.830
Tilskud fra moderselskab	0	250.000
Årets overførte resultat	47.490	9.119
	<b><u>144.779</u></b>	<b><u>97.289</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, er der deponeret pantebreve i selskabets grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 udgør tkr. 3.141.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Lund Kristensen Holding ApS, CVR-nr. 25 82 39 90 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.