

EJENDOMSSELSKABET NØRREGADE 22B

ApS

Nørregade 22
8300 Odder

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

31/05/2017

Peter Hejlskov Alstrup

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

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

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

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET NØRREGADE 22B ApS
Nørregade 22
8300 Odder

CVR-nr: 28863543
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark A/S
Sct. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor Revision 1 - Århus
Vestre Ringgade 150
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 91259850
P-enhed: 1019055333

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for ejendomsselskabet Nørregade 22B 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 09/05/2017

Direktion

Peter Hejlskov Alstrup

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt 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 etiske 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.

Århus, 09/05/2017

Erling Thomsen
Reg. revisor, cand. merc. aud.
Revision 1 - Århus
CVR: 91259850

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Som følge af den nye årsregnskabslov måles gæld tilknyttet investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Ændring i regnskabspraksis har medført tilretning af sammenligningstal. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalnoten.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelige kostpris, med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og –gevinst over løbetiden.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved boligudlejning mv. indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution,, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives liniært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under driftsindtægter eller –omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Mellemregninger med tilknyttede virksomheder forrentes med henholdsvis 4 og 8% p.a.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuelt og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattet. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og afskrives ikke. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og med en forrentningsfaktor, der afpasses med markedet hvert år.

Værdireguleringer, som følge af ændringer i investeringsejendommens dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Aktiver med en anskaffelsessum på under den skattemæssige grænse for småaktiver, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt der er børsnoterede eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Deposita er medtaget til kostpris jfr. lejekontrakt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra boligudlejning måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser i virksomheden inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtigelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtigelser

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udbytte

Det foreslåede udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret". Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og – forpligtelser

Eventualaktiver og – forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		421.214	370.834
Resultat af ordinær primær drift		421.214	370.834
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		164.250	66.900
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-77.496	149.532
Andre finansielle indtægter	1	62	60
Øvrige finansielle omkostninger	2	-292.305	-288.467
Ordinært resultat før skat		215.725	298.859
Skat af årets resultat		-47.224	-68.038
Årets resultat		168.501	230.821
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		168.501	230.821
I alt		168.501	230.821

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		9.350.000	9.180.000
Materielle anlægsaktiver i alt		9.350.000	9.180.000
Anlægsaktiver i alt		9.350.000	9.180.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.615	1.553
Andre tilgodehavender		22.855	40.556
Periodeafgrænsningsposter		7.640	7.417
Tilgodehavender i alt		32.110	49.526
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		32.110	49.526
Aktiver i alt		9.382.110	9.229.526

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Overkurs ved emission		39.216	39.216
Overført resultat		509.194	340.693
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		673.410	504.909
Hensættelse til udskudt skat		562.000	541.000
Hensatte forpligtelser i alt		562.000	541.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.601.002	3.817.415
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.095.492	1.017.996
Deposita		247.843	218.623
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.944.337	5.054.034
Gæld til realkreditinstitutter		210.000	205.616
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		30.869	102.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.920.379	2.789.834
Skyldig selskabsskat		27.115	17.804
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.202.363	3.129.583
Gældsforpligtelser i alt		8.146.700	8.183.617
Passiver i alt		9.382.110	9.229.526

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	62	60
	62	60

2. Øvrige finansielle omkostninger

	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	111.740	106.366
Andre finansielle omkostninger	180.565	182.101
	292.305	288.467

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 25 stk. anparter á nominelt kr. 5.000.
Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	Virksomheds- kapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	39.216	337.394	501.610
Ændring i regnskabspraksis			3.299	
			340.693	
Overført ifølge resultatdisponering			168.501	
	125.000	39.216	509.194	673.410

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder ca. kr. 1.050.000 senere end 5 år fra statusdagen.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne, disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelighed på op til 3 måneder.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PA Holding Odder ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og mellemværende med kreditinstitutter i øvrigt, er der ydet følgende:

Der er ydet sikkerhed i ejendommen matr. nr. 69 q Odder By , Odder for gæld til realkreditinstituttet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.350.000.

Ejerpantebrev stort kr. 750.000 ligger til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea A/S.