

EJENDOMSSELSKABET NØRREGADE 22B

ApS

Nørregade 22
8300 Odder

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

19/05/2016

Peter Hejlskov Alstrup

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015

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 12/05/2016

Direktion

Peter Hejlskov Alstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS for perioden 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 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, 12/05/2016

Reg. revisor, cand. merc. aud.
Erling Thomsen
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.

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 og nedskrivninger.

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 amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Posternes nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne forpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

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.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og afskrives ikke. Dagsværdi beregnes ifølge budget 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.

Udskudt skat af bruttoreguleringen indregnes i balancen i regnskabsposten "Udskudt skat".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. scrapværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid, som vurderes individuelt for hvert aktiv. Afskrivningsperioden udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra boligudlejning til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter og restskattetillæg.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser.

Gældsforpligtigelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld til realkreditinstitutter måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive

rente på låneoptagelsestidspunktet. Herved fordeles kurstab og låneomkostninger over lånets løbetid.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle restgæld.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes som en finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte er indregnet under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		370.834	403.206
Resultat af ordinær primær drift		370.834	403.206
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		66.900	120.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		149.532	-484.072
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		-3.299	0
Andre finansielle indtægter	1	60	71
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-106.366	-122.039
Andre finansielle omkostninger		-182.101	-197.549
Ordinært resultat før skat		295.560	-280.383
Skat af årets resultat		-68.038	62.622
Årets resultat		227.522	-217.761
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		227.522	-217.761
I alt		227.522	-217.761

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.180.000	9.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		9.180.000	9.100.000
Anlægsaktiver i alt		9.180.000	9.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.553	1.493
Andre tilgodehavender		40.556	30.251
Periodeafgrænsningsposter		7.417	7.307
Tilgodehavender i alt		49.526	39.051
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		49.526	39.051
Aktiver i alt		9.229.526	9.139.051

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overkurs ved emission		39.216	39.216
Overført resultat		337.394	109.872
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		501.610	274.088
Hensættelse til udskudt skat		541.000	490.000
Hensatte forpligtelser i alt		541.000	490.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.820.714	4.028.930
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.017.996	1.167.528
Deposita		218.623	203.223
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.057.333	5.399.681
Gæld til realkreditinstitutter		205.616	204.919
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		102.329	49.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.789.834	2.678.633
Skyldig selskabsskat		17.804	18.836
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	8.154
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.129.583	2.975.282
Gældsforpligtelser i alt		8.186.916	8.374.963
Passiver i alt		9.229.526	9.139.051

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	60	71
	60	71

2. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen består af 25 stk. anparter á nominelt kr. 5.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder ca. kr. 1.035.105 senere end 5 år fra statusdagen.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne, disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelse 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.

5. 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. 9.180.000.

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