



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET NØRREGADE 22B APS**

**NØRREGADE 22 A, 8300 ODDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2018

---

Peter Alstrup

**CVR-NR. 28 86 35 43**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS Nørregade 22 A 8300 Odder
	CVR-nr.: 28 86 35 43 Stiftet: 15. juni 2005 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Alstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Sct. Clemens Torv 2-6 8000 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 13. juni 2018

Direktion:

---

Peter Alstrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 13. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

Erling Thomsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17458

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>429.447</b>	<b>421.215</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		106.100	164.250
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>535.547</b>	<b>585.465</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	125.050	62
Andre finansielle omkostninger.....	3	-342.980	-369.802
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>317.617</b>	<b>215.725</b>
Skat af årets resultat.....	4	-299.000	-47.224
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>18.617</b>	<b>168.501</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		18.617	168.501
<b>I ALT</b> .....		<b>18.617</b>	<b>168.501</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		9.470.000	9.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>9.470.000</b>	<b>9.350.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.470.000</b>	<b>9.350.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.680	1.615
Andre tilgodehavender.....		33.210	22.855
Periodeafgrænsningsposter.....		7.700	7.640
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>42.590</b>	<b>32.110</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>5.705</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>48.295</b>	<b>32.110</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.518.295</b>	<b>9.382.110</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		39.216	39.216
Overført overskud.....		527.810	509.193
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>692.026</b>	<b>673.409</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		817.000	562.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>817.000</b>	<b>562.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.385.895	3.601.003
Anden gæld.....		1.218.350	1.343.335
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>4.604.245</b>	<b>4.944.338</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	215.000	210.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	30.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.000	14.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.063.384	2.920.378
Selskabsskat.....		44.002	27.115
Anden gæld.....		54.638	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.405.024</b>	<b>3.202.363</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.009.269</b>	<b>8.146.701</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.518.295</b>	<b>9.382.110</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	65	62	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	124.985	0	
	<b>125.050</b>	<b>62</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	116.891	111.740	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	226.089	258.062	
	<b>342.980</b>	<b>369.802</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	44.000	26.224	
Regulering af udskudt skat.....	255.000	21.000	
	<b>299.000</b>	<b>47.224</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		7.919.587	
Tilgang.....		13.900	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>7.933.487</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		1.430.413	
Årets værdireguleringer.....		106.100	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>1.536.513</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>9.470.000</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, mv.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
		Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000		39.216	509.193	673.409
Forslag til årets resultatdisponering.....				18.617	18.617
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>		<b>39.216</b>	<b>527.810</b>	<b>692.026</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>7</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.811.003	3.600.895	215.000	1.055.000	
Anden gæld.....	1.343.335	1.218.350	0	1.218.350	
	<b>5.154.338</b>	<b>4.819.245</b>	<b>215.000</b>	<b>2.273.350</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne, disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelighed på op til 3 måneder.					
 <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 PA Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>9</b>
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 9.470.000 kr.					
Ejerpantebrev stort 750.000 kr. ligger til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea A/S.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS for 2017 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.