



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

EJENDOMSSELSKABET NØRREGADE 22B APS
C/O PETER ALSTRUP, NØRREGADE 22A, 8300 ODDER

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2020

Peter Alstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 15. maj 2020

Direktion:

Peter Hejlskov 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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. maj 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		489.629	389.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		307.701	84.004
DRIFTSRESULTAT		797.330	473.940
Andre finansielle indtægter.....	1	1.188	48.833
Andre finansielle omkostninger.....	2	-429.737	-341.938
RESULTAT FØR SKAT		368.781	180.835
Skat af årets resultat.....	3	-80.645	-41.591
ÅRETS RESULTAT		288.136	139.244
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		288.136	139.244
I ALT		288.136	139.244

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		9.910.000	9.590.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.910.000	9.590.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.910.000	9.590.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.378	34.723
Andre tilgodehavender.....		7.742	14.454
Periodeafgrænsningsposter.....		7.904	7.773
Tilgodehavender.....		41.024	56.950
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		41.024	56.950
AKTIVER.....		9.951.024	9.646.950
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		39.216	39.216
Overført overskud.....		955.190	667.054
EGENKAPITAL.....	5	1.119.406	831.270
Hensættelse til udskudt skat.....		910.000	840.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		910.000	840.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.962.295	3.177.824
Anden gæld.....		1.294.330	1.172.934
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.256.625	4.350.758
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	212.000	211.000
Gæld til pengeinstitutter.....		41.470	38.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	14.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.275.067	3.217.502
Selskabsskat.....		10.646	18.592
Anden gæld.....		111.810	125.567
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.664.993	3.624.922
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.921.618	7.975.680
PASSIVER.....		9.951.024	9.646.950
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.188	0	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	48.833	
	1.188	48.833	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	127.508	122.075	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	302.229	219.863	
	429.737	341.938	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.645	18.591	3
Regulering af udskudt skat.....	70.000	23.000	
	80.645	41.591	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2019.....		7.969.483	
Tilgang.....		12.299	
Kostpris 31. december 2019.....		7.981.782	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		1.620.517	
Årets værdireguleringer.....		307.701	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		1.928.218	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		9.910.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom til boligformål. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 590 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig husleje på 702 tkr. og gennemsnitlige årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 112 tkr. samt en udlejningsprocent på 98-100 %.

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
Egenkapital					5
		Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....		125.000	39.216	667.054	831.270
Forslag til resultatdisponering.....				288.136	288.136
Egenkapital 31. december 2019.....		125.000	39.216	955.190	1.119.406
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	3.174.295	212.000	2.172.200	3.388.824	211.000
Anden gæld.....	1.294.330	0	1.172.934	1.172.934	0
	4.468.625	212.000	3.345.134	4.561.758	211.000
 Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne. Disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelighed på op til 3 måneder.					
 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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PA Holding ApS Odder, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
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 9.910.000 kr.					
Ejerpantebrev stort 750.000 kr. ligger til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea A/S.					
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 22B ApS for 2019 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi 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 nettosalgpris 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.

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 nominel værdi.