

# **Ejendomsselskabet Nørregade 39, Dronninglund ApS**

Bøgevangen 31, 9330 Dronninglund  
CVR-nr. 35 65 53 87

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.18

Søren Haase  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Nørregade 39, Dronninglund ApS  
Bøgevangen 31  
9330 Dronninglund  
Hjemsted: Brønderslev  
CVR-nr.: 35 65 53 87  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Haase

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Søren Haase Holding, Brønderslev

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ejendomsselskabet Nørregade 39, Dronninglund 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 26. maj 2018

**Direktionen**

Søren Haase

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørregade 39, Dronninglund ApS**

## **ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 39, Dronninglund ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Dronninglund, den 26. maj 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Henriksen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16817

## Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>145.497</b>	<b>132.839</b>
2	Personaleomkostninger	-58.152	-56.956
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>87.345</b>	<b>75.883</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.400	-61.733
	Andre driftsomkostninger	-1.398	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>82.547</b>	<b>14.150</b>
	Finansielle indtægter	0	768
3	Finansielle omkostninger	-98.484	-103.049
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.937</b>	<b>-88.131</b>
	Skat af årets resultat	16.706	19.558
	<b>Årets resultat</b>	<b>769</b>	<b>-68.573</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	769	-68.573
	<b>I alt</b>	<b>769</b>	<b>-68.573</b>

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	0	2.085.954
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.798
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.090.752</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.090.752</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.257
Udskudt skatteaktiv	74.170	57.464
Andre tilgodehavender	1.400.914	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.475.084</b>	<b>60.721</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>730.766</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.205.850</b>	<b>60.721</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.205.850</b>	<b>2.151.473</b>



	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	769	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>100.769</b>	<b>100.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.201.063
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.201.063</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	61.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	13.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.250	44.468
Gæld til tilknyttede virksomheder	764.258	699.514
Deposita	0	16.500
Anden gæld	1.215.573	15.152
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.105.081</b>	<b>850.410</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.105.081</b>	<b>2.051.473</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.205.850</b>	<b>2.151.473</b>

4 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	100.000	0
Koncerntilskud	0	68.573
Forslag til resultatdisponering	0	-68.573
Saldo pr. 31.12.16	100.000	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	100.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	769
Saldo pr. 31.12.17	100.000	769

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje ejendomme samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

	2017	2016
	DKK	DKK

**2. Personaleomkostninger**

Pensioner	58.152	56.956
-----------	--------	--------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
------------------------------------------	---	---

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	29.744	30.068
Renteomkostninger i øvrigt	68.740	72.981

I alt	98.484	103.049
-------	--------	---------

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	30	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.