



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET NØRREGADE 44 APS**

**NØRREGADE 44, 1., 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

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

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

---

Bent Moeskjær

**CVR-NR. 37 37 14 67**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nørregade 44 ApS Nørregade 44, 1. 7400 Herning
	CVR-nr.: 37 37 14 67
	Stiftet: 14. januar 2016
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Hedegaard Moeskjær Henning Moeskjær
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Nørregade 44 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. marts 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Bent Hedegaard Moeskjær

\_\_\_\_\_  
Henning Moeskjær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørregade 44 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 44 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 2. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er eje og udleje af fast ejendom og dermed tilknyttede aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### 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>2.234.131</b>	<b>-141.642</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-913.632	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.320.499</b>	<b>-141.642</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	37.712	5.412
Andre finansielle omkostninger.....		-458.676	-283.075
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>899.535</b>	<b>-419.305</b>
Skat af årets resultat.....	3	-197.883	92.247
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>701.652</b>	<b>-327.058</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		701.652	-327.058
<b>I ALT</b> .....		<b>701.652</b>	<b>-327.058</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		23.376.000	22.087.991
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.376.000	22.087.991
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.376.000</b>	<b>22.087.991</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.810.892	1.830.412
Udskudte skatteaktiver.....		200.999	92.247
Andre tilgodehavender.....		50.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		237.729	0
Tilgodehavender.....		2.299.620	1.922.659
Likvide beholdninger.....		573.490	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.873.110</b>	<b>1.922.659</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.249.110</b>	<b>24.010.650</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		374.594	-327.058
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>424.594</b>	<b>-277.058</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.988.857	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.988.857	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	574.103	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	14.185.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		89.360	1.773.968
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	115.766
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		388.982	0
Anden gæld.....		10.783.214	8.212.431
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.835.659	24.287.708
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>25.824.516</b>	<b>24.287.708</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.249.110</b>	<b>24.010.650</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)			
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	25.545	5.412	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	12.167	0	
	<b>37.712</b>	<b>5.412</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	388.982	0	
Regulering af udskudt skat.....	-191.099	-92.247	
	<b>197.883</b>	<b>-92.247</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		22.087.991	
Tilgang.....		2.201.641	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>24.289.632</b>	
Årets værdireguleringer.....		-913.632	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>-913.632</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>23.376.000</b>	
<p>Investeringsejendommen består af udlejningsejendomme til beboelse og erhverv og er beliggende i Herning midtby. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i Herning midtby.</p>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	-327.058	-277.058
Forslag til årets resultatdisponering.....		701.652	701.652
 <b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>374.594</b>	<b>424.594</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	14.562.960	574.103	11.692.445	
	<b>0</b>	<b>14.562.960</b>	<b>574.103</b>	<b>11.692.445</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
Ingen.					
 <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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Moeskjær Holding Herning ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.813 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.376 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 9.750 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på 10.000 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.376 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 44 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

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsomkostninger 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

### 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 låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.