
Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS

Røjlemosevej 115, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 67 04 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /6 2019

Torben S. Frandsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 4. juni 2019

Direktion

Torben S. Frandsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's 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.

Trekantområdet, den 4. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

mne18619

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS
Røjlemosevej 115
5500 Middelfart

CVR-nr.: 38 67 04 25
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Torben S. Frandsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		621.579	30.520
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-217.273</u>	<u>-63.421</u>
Resultat før finansielle poster		404.306	-32.901
Finansielle indtægter	2	33.893	670
Finansielle omkostninger	3	<u>-239.065</u>	<u>-114.088</u>
Resultat før skat		199.134	-146.319
Skat af årets resultat	4	<u>-43.812</u>	<u>32.190</u>
Årets resultat		<u>155.322</u>	<u>-114.129</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>155.322</u>	<u>-114.129</u>
		<u>155.322</u>	<u>-114.129</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		8.373.843	6.509.228
Produktionsanlæg og maskiner		306.842	379.954
Materielle anlægsaktiver	5	8.680.685	6.889.182
Anlægsaktiver		8.680.685	6.889.182
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.167.702	80.796
Andre tilgodehavender		0	467.184
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	60.233
Tilgodehavender		1.167.702	608.213
Likvide beholdninger		14.389	312.886
Omsætningsaktiver		1.182.091	921.099
Aktiver		9.862.776	7.810.281

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.248.000	0
Overført resultat		156.193	871
Egenkapital	6	1.454.193	50.871
Hensættelse til udskudt skat		423.855	28.043
Hensatte forpligtelser		423.855	28.043
Kreditinstitutter		3.500.056	3.717.624
Leasingforpligtelser		891.449	1.111.986
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.391.505	4.829.610
Leasingforpligtelser	7	220.538	220.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.189.783	2.669.219
Anden gæld		182.902	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.593.223	2.901.757
Gældsforpligtelser		7.984.728	7.731.367
Passiver		9.862.776	7.810.281
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	33.893	670
	<u>33.893</u>	<u>670</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	106.882	61.730
Andre finansielle omkostninger	132.183	52.358
	<u>239.065</u>	<u>114.088</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-60.233
Årets udskudte skat	43.812	28.043
	<u>43.812</u>	<u>-32.190</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Produktionsan- læg og maski- ner
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.546.954	405.649
Tilgang i årets løb	399.156	9.620
Kostpris 31. december	<u>6.946.110</u>	<u>415.269</u>
Årets opskrivninger	1.600.000	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	37.726	25.695
Årets afskrivninger	134.541	82.732
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>172.267</u>	<u>108.427</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.373.843</u>	<u>306.842</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	871	50.871
Årets opskrivning	0	1.600.000	0	1.600.000
Skat af årets opskrivning	0	-352.000	0	-352.000
Årets resultat	0	0	155.322	155.322
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>1.248.000</u>	<u>156.193</u>	<u>1.454.193</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	3.500.056	3.717.624
Langfristet del	3.500.056	3.717.624
Inden for 1 år	0	0
	<u>3.500.056</u>	<u>3.717.624</u>
Leasingforpligtelser		
Efter 5 år	0	167.804
Mellem 1 og 5 år	891.449	944.182
Langfristet del	891.449	1.111.986
Inden for 1 år	220.538	220.538
	<u>1.111.987</u>	<u>1.332.524</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>8.373.843</u>	<u>6.509.228</u>
---	------------------	------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Spar Nord Bank A/S:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.900, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>8.373.843</u>	<u>6.509.228</u>
---	------------------	------------------

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Opskrivninger af grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat indregnes i posten "Reserve for opskrivning".

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.