

---

***Ejendomsselskabet  
Nørremarken 5 ApS***

Røjlemosevej 115, 5500 Middelfart

**Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 38 67 04 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2020

Torben S. Frandsen  
Dirigent



**pwc**

# 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 30. juni 2020

## 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 2019 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 30. juni 2020

**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	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>680.000</b>	<b>789.500</b>
Administrationsomkostninger		-421.871	-385.193
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>258.129</b>	<b>404.307</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>258.129</b>	<b>404.307</b>
Finansielle indtægter	3	58.078	33.893
Finansielle omkostninger	4	-265.775	-239.066
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.432</b>	<b>199.134</b>
Skat af årets resultat	5	-141.536	-43.812
<b>Årets resultat</b>		<b>-91.104</b>	<b>155.322</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-91.104	155.322
		<b>-91.104</b>	<b>155.322</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		8.161.682	8.373.843
Produktionsanlæg og maskiner		223.789	306.842
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>8.385.471</b>	<b>8.680.685</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.385.471</b>	<b>8.680.685</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.910.017	1.167.702
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.910.017</b>	<b>1.167.702</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.341</b>	<b>14.389</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.911.358</b>	<b>1.182.091</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.296.829</b>	<b>9.862.776</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.248.000	1.248.000
Overført resultat		65.089	156.193
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1.363.089</b>	<b>1.454.193</b>
Hensættelse til udskudt skat		562.128	423.855
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>562.128</b>	<b>423.855</b>
Kreditinstitutter		3.023.380	3.272.952
Leasingforpligtelser		652.660	891.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>3.676.040</b>	<b>4.164.401</b>
Kreditinstitutter	8	253.537	227.104
Leasingforpligtelser	8	232.760	220.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.177.950	3.189.783
Anden gæld		31.325	182.902
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.695.572</b>	<b>3.820.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.371.612</b>	<b>7.984.728</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.296.829</b>	<b>9.862.776</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

## 2 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>58.078</u>	<u>33.893</u>
	<b><u>58.078</u></b>	<b><u>33.893</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	143.829	106.882
Andre finansielle omkostninger	<u>121.946</u>	<u>132.184</u>
	<b><u>265.775</u></b>	<b><u>239.066</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	138.273	43.812
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.263</u>	<u>0</u>
	<b><u>141.536</u></b>	<b><u>43.812</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Produktionsan- læg og maski- ner
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.946.110	415.269
Kostpris 31. december	6.946.110	415.269
Opskrivninger 1. januar	1.600.000	0
Opskrivninger 31. december	1.600.000	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	172.267	108.427
Årets afskrivninger	212.161	83.053
Ned- og afskrivninger 31. december	384.428	191.480
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.161.682</b>	<b>223.789</b>
Heraf finansielle leasingaktiver	1.521.495	0

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.248.000	156.193	1.454.193
Årets resultat	0	0	-91.104	-91.104
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.248.000</b>	<b>65.089</b>	<b>1.363.089</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.978.915	2.232.195
Mellem 1 og 5 år	1.044.465	1.040.757
Langfristet del	<u>3.023.380</u>	<u>3.272.952</u>
Inden for 1 år	<u>253.537</u>	<u>227.104</u>
	<b><u>3.276.917</u></b>	<b><u>3.500.056</u></b>
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>652.660</u>	<u>891.449</u>
Langfristet del	<u>652.660</u>	<u>891.449</u>
Inden for 1 år	<u>232.760</u>	<u>220.538</u>
	<b><u>885.420</u></b>	<b><u>1.111.987</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.161.682	8.373.843
---	-----------	-----------

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 med en regnskabsmæssig værdi på	8.161.682	8.373.843
--	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jactus Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørremarken 5 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har jf. koncernbeslutning i år valgt at ændre opstillingen af resultatopgørelsen fra artsopdelt til funktionsopdelt. Ændringen er foretaget for at vise et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter. Ændringen har ikke påvirket selskabets resultat, balance og egenkapital.

Sammenligningstallene er ligeledes tilpasset den nye regnskabspraksis, ligesom der er sket tilpasninger af den anvendte regnskabspraksis.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### 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.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### Finansielle poster

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Tilgodehavender

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 renteomkostning over låneperioden.

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