



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET NDR. RINGGADE 70C, SLAGELSE APS

KANALVEJ 11, 5600 FAABORG

ÅRSRAPPORT

1. SEPTEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. maj 2019

Ole Billum Jensen

CVR-NR. 38 92 40 36

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. september 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ndr. Ringgade 70C, Slagelse ApS Kanalvej 11 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 38 92 40 36 Stiftet: 1. september 2017 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. september 2017 - 31. december 2018
Bestyrelse	Sebastian Billum-Jensen, formand Lars Nielsen Ole Billum Jensen
Direktion	Ole Billum Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Sankt Nicolai Gade 1 5700 Svendborg Nykredit Bank Odense Mageløs 2 5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Ndr. Ringgade 70C, Slagelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 13. maj 2019

Direktion:

Ole Billum Jensen

Bestyrelse:

Sebastian Billum-Jensen
Formand

Lars Nielsen

Ole Billum Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ndr. Ringgade 70C, Slagelse ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ndr. Ringgade 70C, Slagelse ApS for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 13. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644

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. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.998.174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.437.212
DRIFTSRESULTAT		10.435.386
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.399.193
RESULTAT FØR SKAT		9.036.193
Skat af årets resultat.....	3	-1.984.208
ÅRETS RESULTAT		7.051.985
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		7.051.985
I ALT		7.051.985

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		42.491.363
Materielle anlægsaktiver.....	4	42.491.363
ANLÆGSAKTIVER.....		42.491.363
Andre tilgodehavender.....		37.354
Periodeafgrænsningsposter.....		28.183
Tilgodehavender.....		65.537
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		65.537
AKTIVER.....		42.556.900

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		7.051.985
EGENKAPITAL.....	5	7.101.985
Hensættelse til udskudt skat.....		312.302
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		312.302
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.704.244
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	26.704.244
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.556.720
Gæld til pengeinstitutter.....		5.023.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.875
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		671.906
Anden gæld.....		1.171.321
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.438.369
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		35.142.613
PASSIVER.....		42.556.900
Eventualposter mv.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Koncernregnskab	10	

NOTER

	2017/18 kr.	Note	
Personaleomkostninger		1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0			
Andre finansielle omkostninger		2	
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder.....	63.438		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.335.755		
	1.399.193		
Skat af årets resultat		3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.671.906		
Regulering af udskudt skat.....	312.302		
	1.984.208		
Materielle anlægsaktiver		4	
	Investeringsejen omme		
Tilgang.....	41.054.151		
Kostpris 31. december 2018.....	41.054.151		
Årets værdireguleringer.....	1.437.212		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	1.437.212		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	42.491.363		
<p>Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom, som er beliggende i Slagelse. Ejendommen er stort set fuldt udlejet på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav. Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.</p>			
Egenkapital		5	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	
		I alt	
Egenkapital 1. september 2017.....	50.000	0	50.000
Forslag til resultatdisponering.....		7.051.985	7.051.985
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	7.051.985	7.101.985

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				6
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	28.260.964	1.556.720	20.615.432	
Selskabsskat.....	0	0	0	
	28.260.964	1.556.720	20.615.432	
 Gæld, tilknyttede virksomheder				 7
 Eventualposter mv.				 8
Eventualforpligtelser				
Ingen udover sambeskatning.				
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 Ole Billum Jensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 29.966 er tinglyst pant i ejendommen med bogført værdi på tkr. 42.191.				
Der er tinglyst ejerpantebrev på tkr. 30.000 som er deponeret som sikkerhed for gæld til pengeinstitut.				
 Koncernregnskab				 10
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Ole Billum Jensen Holding ApS, Kanalvej 11, 5600 Faaborg, CVR-nr. 21 56 32 34.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ndr. Ringgade 70C, Slagelse ApS for 2017/18 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 følgende regnskabspraksis.

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.