



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET NDR. RINGGADE 70C, SLAGELSE APS

KANALVEJ 11, 5600 FAABORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2020

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. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

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. januar - 31. december
Bestyrelse	Sebastian Billum-Jensen, formand Lars Nielsen Ole Billum Jensen
Direktion	Ole Billum Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 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. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. marts 2020

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. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 25. marts 2020

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. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.667.337	8.984.445
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		387.594	1.437.212
DRIFTSRESULTAT		4.054.931	10.421.657
Andre finansielle omkostninger.....	2	-354.854	-1.385.464
RESULTAT FØR SKAT		3.700.077	9.036.193
Skat af årets resultat.....	3	-826.495	-1.984.208
ÅRETS RESULTAT		2.873.582	7.051.985
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.873.582	7.051.985
I ALT		2.873.582	7.051.985

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		42.878.957	42.491.363
Materielle anlægsaktiver.....	4	42.878.957	42.491.363
ANLÆGSAKTIVER.....		42.878.957	42.491.363
Andre tilgodehavender.....		14.341	37.354
Tilgodehavende selskabsskat.....		126.960	0
Periodeafgrænsningsposter.....		56.734	28.183
Tilgodehavender.....		198.035	65.537
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		198.035	65.537
AKTIVER.....		43.076.992	42.556.900
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		9.925.566	7.051.985
EGENKAPITAL.....	5	9.975.566	7.101.985
Hensættelse til udskudt skat.....		415.756	312.302
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		415.756	312.302
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.137.937	26.704.244
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	25.137.937	26.704.244
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.548.162	1.556.720
Gæld til pengeinstitutter.....		5.211.308	5.023.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.449	14.875
Selskabsskat.....		0	671.906
Anden gæld.....		703.081	1.171.321
Periodeafgrænsningsposter.....		12.733	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.547.733	8.438.369
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		32.685.670	35.142.613
PASSIVER.....		43.076.992	42.556.900
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernregnskab	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	38.264	63.438	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	316.590	1.322.026	
	354.854	1.385.464	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	723.040	1.671.906	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1	0	
Regulering af udskudt skat.....	103.454	312.302	
	826.495	1.984.208	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2019.....		41.054.151	
Tilgang.....		312.267	
Afgang.....		-312.267	
Kostpris 31. december 2019.....		41.054.151	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		1.437.212	
Årets værdireguleringer.....		387.594	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		1.824.806	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		42.878.957	

Investeringsejendomme består af en kontorejendom, 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 afkastkrav på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Det samlede driftsafkast for ejendommen vurderes at udgøre tkr. 3.288, hvilket bygger på forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 88 pr. m² samt en udlejningsprocent på 100.

Der er pr. balancedagen et tomt lejemål, som har været istandsat i perioden og som forventes udlejet.

NOTER

						Note
Egenkapital						5
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			50.000	7.051.984	7.101.984	
Forslag til resultatdisponering.....				2.873.582	2.873.582	
Egenkapital 31. december 2019.....			50.000	9.925.566	9.975.566	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	26.686.099	1.548.162	19.030.039	28.260.964	1.556.720	
	26.686.099	1.548.162	19.030.039	28.260.964	1.556.720	
 Eventualposter mv.						7
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ole Billum Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 26.686 er tinglyst pant i ejendommen med bogført værdi på tkr. 42.879.						
Der er tinglyst ejerpantebrev på tkr. 30.000 som er deponeret som sikkerhed for gæld til pengeinstitut.						
 Koncernregnskab						9
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 2019 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en opstartsperiode på 16 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.