



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. marts 2021

---

Ole Billum Jensen

**CVR-NR. 38 92 40 36**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Sebastian Billum-Jensen, formand Lars Nielsen Ole Billum Jensen
<b>Direktion</b>	Ole Billum Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Sankt Nicolai Gade 1 5700 Svendborg
<b>Advokat</b>	Focus Advokater P/S Englandsgade 25 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 19. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 19. marts 2021

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

Det er ledelsens vurdering, at udbrud af sygdommen COVID 19 som følge af spredning af Coronavirus, ikke har påvirket selskabets markeder væsentligt. Udbruddet forventes ikke at resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.436.286</b>	<b>3.667.337</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.742.952	387.594
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>9.179.238</b>	<b>4.054.931</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-363.706	-354.854
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.815.532</b>	<b>3.700.077</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.939.559	-826.495
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.875.973</b>	<b>2.873.582</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		6.875.973	2.873.582
<b>I ALT</b> .....		<b>6.875.973</b>	<b>2.873.582</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		48.755.140	42.878.957
Materielle anlægsaktiver.....	4	<b>48.755.140</b>	<b>42.878.957</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.755.140</b>	<b>42.878.957</b>
Andre tilgodehavender.....		2.325	14.341
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	126.960
Periodeafgrænsningsposter.....		26.243	56.734
Tilgodehavender.....		<b>28.568</b>	<b>198.035</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>28.568</b>	<b>198.035</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>48.783.708</b>	<b>43.076.992</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		16.801.539	9.925.566
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.851.539</b>	<b>9.975.566</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.673.292	415.756
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.673.292</b>	<b>415.756</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.643.466	25.137.937
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	<b>23.643.466</b>	<b>25.137.937</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.602.302	5.211.308
Prioritetsgæld.....		1.512.977	1.548.162
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.090.572	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.860	85.949
Selskabsskat.....		32.023	0
Anden gæld.....		1.339.677	689.581
Periodeafgrænsningsposter.....		0	12.733
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>6.615.411</b>	<b>7.547.733</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>30.258.877</b>	<b>32.685.670</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>48.783.708</b>	<b>43.076.992</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	9.925.566	9.975.566
Forslag til resultatdisponering.....		6.875.973	6.875.973
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>16.801.539</b>	<b>16.851.539</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	79.556	38.264	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	284.150	316.590	
	<b>363.706</b>	<b>354.854</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	682.023	723.040	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	1	
Regulering af udskudt skat.....	1.257.536	103.454	
	<b>1.939.559</b>	<b>826.495</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2020.....		41.054.151	
Tilgang.....		133.232	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>41.187.383</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		1.824.805	
Årets værdireguleringer.....		5.742.952	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>7.567.757</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>48.755.140</b>	

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 7,00 %, 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. 3.381, hvilket bygger på forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 88 pr. m2 samt en udlejningsprocent på 100.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Erhvervs-  
udlejning, kontor  
kr.

## NOTER

	<b>Note</b>																				
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>4</b>																				
Dagsværdi 31. december 2020 .....	48.755.140																				
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.742.952																				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	 <b>5</b>																				
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: right;">31/12 2020</th> <th style="text-align: right;">Afdrag</th> <th style="text-align: right;">Restgæld</th> <th style="text-align: right;">31/12 2019</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">næste år</th> <th style="text-align: right;">efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">25.156.443</td> <td style="text-align: right;">1.512.977</td> <td style="text-align: right;">17.681.867</td> <td style="text-align: right;">26.686.099</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>25.156.443</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1.512.977</b></td> <td style="text-align: right;"><b>17.681.867</b></td> <td style="text-align: right;"><b>26.686.099</b></td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019		gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	25.156.443	1.512.977	17.681.867	26.686.099		<b>25.156.443</b>	<b>1.512.977</b>	<b>17.681.867</b>	<b>26.686.099</b>
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019																	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt																	
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.156.443	1.512.977	17.681.867	26.686.099																	
	<b>25.156.443</b>	<b>1.512.977</b>	<b>17.681.867</b>	<b>26.686.099</b>																	
 <b>Eventualposter mv.</b>	 <b>6</b>																				
<b>Eventualforpligtelser</b>																					
Ingen ud over sambeskatning.																					
<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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.																					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ole Billum Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.																					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>7</b>																				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 29.966, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 48.755.																					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 30.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene på i alt TDKK 30.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld.																					
 <b>Koncernregnskab</b>	 <b>8</b>																				
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 2020 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

### Huslejeindtægter

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, 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 anskaffessummen 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 salgskomkostninger 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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