



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET NØRREGADE 15. HADERSLEV APS**  
**C/O HANS HEINRICH HANSEN, SUNDGADE 14A, 6320 EGERNSUND**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. oktober 2019

---

Hans Heinrich Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nørregade 15. Haderslev ApS c/o Hans Heinrich Hansen Sundgade 14A 6320 Egersund
	CVR-nr.: 82 59 58 13 Stiftet: 1. juli 1977 Hjemsted: Sønderborg kommune Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Bestyrelse</b>	Hans Heinrich Hansen, formand Johanne Elisabeth Nissen Friederike Charlotte Hartenstein Marianne Neumann Elisabeth Tønnesen
<b>Direktion</b>	Hans Heinrich Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken Aastrupvej 13 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Nørregade 15. Haderslev 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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.

Egersund, den 2. oktober 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Heinrich Hansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hans Heinrich Hansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Johanne Elisabeth Nissen

\_\_\_\_\_  
Friederike Charlotte Hartenstein

\_\_\_\_\_  
Marianne Neumann

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Tønnesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørregade 15. Haderslev ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 15. Haderslev ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Haderslev, den 2. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19788

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontorer/boliger.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-25.743</b>	<b>95</b>
Personaleomkostninger.....	1	-48.000	-116
Af- og nedskrivninger.....		0	-1
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-73.743</b>	<b>-22</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-58.509	-86
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-132.252</b>	<b>-108</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-132.252</b>	<b>-108</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-132.252	-108
<b>I ALT</b> .....		<b>-132.252</b>	<b>-108</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		5.900.000	5.900
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>5.900.000</b>	<b>5.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.900.000</b>	<b>5.900</b>
Andre tilgodehavender.....		13.972	15
Tilgodehavende selskabsskat.....		42.000	28
Periodeafgrænsningsposter.....		9.820	10
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>65.792</b>	<b>53</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>71.939</b>	<b>340</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>137.731</b>	<b>393</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.037.731</b>	<b>6.293</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		877.500	878
Overført overskud.....		3.164.162	3.297
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.041.662</b>	<b>4.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		440.334	560
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>440.334</b>	<b>560</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	115.758	110
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		52.081	42
Anden gæld.....		1.387.896	1.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.555.735</b>	<b>1.558</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.996.069</b>	<b>2.118</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.037.731</b>	<b>6.293</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	48.000	116	
	<b>48.000</b>	<b>116</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	58.509	86	
	<b>58.509</b>	<b>86</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	877.500	3.296.414	4.173.914
Forslag til resultatdisponering.....		-132.252	-132.252
<b>Egenkapital 30. juni 2019.....</b>	<b>877.500</b>	<b>3.164.162</b>	<b>4.041.662</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	30/6 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	556.092	115.758	0
	<b>556.092</b>	<b>115.758</b>	<b>0</b>
			<b>670.488</b>
			<b>110.294</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 556 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni udgør 4.700 tkr.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 15. Haderslev ApS for 2018/19 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

### 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 administration, vedligeholdelse og drift af ejendomme mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model eller skønnet handelsværdi, hvor den afkastbaserede model ikke er hensigtsmæssig.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatte.

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 låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.