



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 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. oktober 2020

Hans Heinrich Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Hans Heinrich Hansen, formand Johanne Elisabeth Nissen Friederike Charlotte Hartenstein Marianne Neumann Elisabeth Tønnesen
Direktion	Hans Heinrich Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
Pengeinstitut	Kreditbanken Aastrupvej 13 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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.

Egersund, den 30. september 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 30. september 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		73.775	-25
Personaleomkostninger.....	1	-48.000	-48
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.183.400	0
DRIFTSRESULTAT		-1.157.625	-73
Andre finansielle indtægter.....		12	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-53.508	-59
RESULTAT FØR SKAT		-1.211.121	-132
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.211.121	-132
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.211.121	-132
I ALT		-1.211.121	-132

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		4.800.000	5.900
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.800.000	5.900
ANLÆGSAKTIVER.....		4.800.000	5.900
Andre tilgodehavender.....		7.833	13
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.000	42
Periodeafgrænsningsposter.....		9.820	10
Tilgodehavender.....		35.653	65
Likvide beholdninger.....		0	73
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		35.653	138
AKTIVER.....		4.835.653	6.038
PASSIVER			
Selskabskapital.....		877.500	878
Overført overskud.....		1.953.041	3.164
EGENKAPITAL.....	4	2.830.541	4.042
Gæld til realkreditinstitutter.....		314.739	440
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	314.739	440
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	121.493	116
Gæld til pengeinstitutter.....		32.602	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.861	52
Anden gæld.....		1.490.417	1.388
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.690.373	1.556
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.005.112	1.996
PASSIVER.....		4.835.653	6.038
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Løn og gager.....	48.000	48	
	48.000	48	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	53.508	59	
	53.508	59	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2019.....		5.686.640	
Tilgang.....		83.400	
Kostpris 30. juni 2020.....		5.770.040	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		213.360	
Årets værdireguleringer.....		-1.183.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		-970.040	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		4.800.000	
Ejendommene består af 2 udlejningsejendomme i Haderslev. Den ene ejendom er med 8 lejemål, 4 lejemål udlejes til erhverv og 4 lejemål udlejes til bolig. Den anden ejendom udlejes som fritidshus.			
Ejendommen med de 8 lejemål vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. De fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i nuværende samt skønnede fremtidige lejeindtægter.			
Da begge ejendomme er sat til salg, er de begge nedskrevet til forsigtigt anslåede salgssummer.			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	877.500	3.164.162	4.041.662
Forslag til resultatdisponering.....		-1.211.121	-1.211.121
Egenkapital 30. juni 2020.....	877.500	1.953.041	2.830.541

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	436.232	121.493	0	556.092	115.758	
	436.232	121.493	0	556.092	115.758	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 436 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni udgør 4.000 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 15. Haderslev ApS for 2019/20 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.

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 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

Investeringsaktiver 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.