

# **ApS NØRREGADE 45**

Nørregade 45  
1165 København K

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/06/2018**

**Lars Wøldike**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ApS NØRREGADE 45

Nørregade 45

1165 København K

CVR-nr: 13929041

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 779.984, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.985.802

## **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for ApS Nørregade 45 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i

resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital Udbytte Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Egenkapital

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		2.655.468	2.272.703
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer .....		-1.120.831	-1.806.556
Andre eksterne omkostninger .....		-205.929	-237.375
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.328.708</b>	<b>228.772</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.328.708</b>	<b>2.781.147</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-311.944	-1.373.901
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.016.764</b>	<b>1.407.246</b>
Skat af årets resultat .....		-236.780	-541.264
<b>Årets resultat .....</b>		<b>779.984</b>	<b>865.982</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		-220.016	-134.018
<b>I alt .....</b>		<b>779.984</b>	<b>865.982</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		25.645.000	25.645.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.645.000</b>	<b>25.645.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.645.000</b>	<b>25.645.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	35.341
Andre tilgodehavender .....		267.989	64.508
Periodeafgrænsningsposter .....		11.382	11.382
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>279.371</b>	<b>111.231</b>
Likvide beholdninger .....		2.178.232	1.183.362
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.457.603</b>	<b>1.294.593</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.102.603</b>	<b>26.939.593</b>



# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		210.000	210.000
Overkurs ved emission ....		2.280.000	2.280.000
Overført resultat ....		5.495.802	5.715.818
Forslag til udbytte ....		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>8.985.802</b>	<b>9.205.818</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.468.494	2.667.067
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>2.468.494</b>	<b>2.667.067</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.058.079	14.079.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>14.058.079</b>	<b>14.079.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	27.900
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....			77.500
Skyldig selskabsskat .....		435.353	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		91.675	43.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.077.500	0
Deposita .....		985.700	839.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>2.590.228</b>	<b>987.708</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>16.648.307</b>	<b>15.066.708</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>28.102.603</b>	<b>26.939.593</b>

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt T DKK 7.513 i i ovenstående grunde og bygninger. Disse er deponeret som sikkerhed for en eventuel bankgæld. På statutidspunktet 31. december 2017 var der ingen gæld til banker.