



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS Revision & Rådgivning  
godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
DK-9490 Pandrup  
hs@hsrevi.dk  
www.hsrevi.dk  
Telefon: +45 99 73 03 00  
CVR: DK 36 92 02 89  
Bank: 9070 0450042145

**Nytorv 11 ApS**  
**Anders Mørchs Vej 3**  
**9400 Nørresundby**

**CVR-nummer 21 12 70 78**

**Årsrapport**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. marts 2019

---

Else Marie Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nytorv 11 ApS  
Anders Mørchs Vej 3  
9400 Nørresundby

CVR-nummer:

21 12 70 78

Regnskabsperiode:

1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Else Marie Jensen  
Jens Krøgh Jensen

### Revisor

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Nytorv 11 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, 5. marts 2019

### Direktionen:

Else Marie Jensen

Jens Krogh Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nytorv 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nytorv 11 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Pandrup, 5. marts 2019

### HS Revision & Rådgivning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været handel og investering i fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.197.192</b>	<b>1.145</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-360.842	-478
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>836.350</b>	<b>667</b>
	Finansielle indtægter	20.932	0
	Finansielle omkostninger	-601.514	-373
	<b>Resultat før skat</b>	<b>255.768</b>	<b>295</b>
1	Skat af årets resultat	-50.272	-65
	<b>Årets resultat</b>	<b>205.496</b>	<b>230</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	108.000	106
	Overført resultat	97.496	124
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>205.496</b>	<b>230</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Grunde og bygninger	28.908.348	29.076
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>28.908.348</b>	<b>29.076</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.908.348</b>	<b>29.076</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.156	0
	Andre tilgodehavender	720.932	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	31
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>726.088</b>	<b>31</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>343.016</b>	<b>279</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.069.104</b>	<b>310</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.977.452</b>	<b>29.386</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	6.982.469	7.057
	Overført resultat	715.661	544
	Foreslået udbytte	108.000	106
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.931.130</b>	<b>7.831</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.499.253	2.449
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.499.253</b>	<b>2.449</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	17.871.455	17.086
	Kreditinstitutter	416.739	504
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.288.194</b>	<b>17.590</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	268.000	355
	Kreditinstitutter	120.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.825	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.000	594
	Anden gæld	724.050	566
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.258.875</b>	<b>1.515</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>22.046.322</b>	<b>21.554</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>29.977.452</b>	<b>29.386</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018		2017		
	DKK		1.000 DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>					
Regulering af udskudt skat		56.551		65	
Regulering af tidl. års skat		-6.279		0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>50.272</b>		<b>65</b>	
<b>2 Grunde og bygninger</b>					
Kostpris 1. januar		22.431.005		21.921	
Tilgang i årets løb		193.287		510	
Kostpris 31. december		<u>22.624.292</u>		<u>22.431</u>	
Opskrivninger 1. januar		<u>9.523.282</u>		<u>9.523</u>	
Opskrivninger 31. december		<u>9.523.282</u>		<u>9.523</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar		-2.878.384		-2.401	
Årets af- og nedskrivninger		-360.842		-478	
Afskrivninger 31. december		<u>-3.239.226</u>		<u>-2.878</u>	
<b>Grunde og bygninger i alt</b>		<b>28.908.348</b>		<b>29.076</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Reserver</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>for op-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
	<b>tal</b>	<b>skrivnin-</b>			
		<b>ger</b>			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	7.057	544	106	7.831
Udbetalt udbytte	0	0	0	-106	-106
Årets henlæggelse til re-	0	-74	74	0	0
serve, ej resultatdisponeret					
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>97</u>	<u>108</u>	<u>205</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>6.982</b>	<b>716</b>	<b>108</b>	<b>7.931</b>

Selskabskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	16.036.755	14.035
--	------------	--------

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

---

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.139, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 28.908.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, TDKK 537, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 28.908.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 - 50 år	50 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.