



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING

Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen  
Jette Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**  
Vestergade 3, 9460 Brovst  
**Tlf. 99 730 300**  
CVR-nr. 36 92 02 89  
e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)  
[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER

**FSK\***

## Årsrapport for 2016

18. regnskabsår

### Nytorv 11 ApS

Anders Mørchs Vej 3  
9400 Nørresundby

CVR-nr. 21 12 70 78

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Else Marie Jensen

# Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Nytorv 11 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 26. januar 2017.

## Direktion

Else Marie Jensen

Jens Krogh Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Nytorv 11 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nytorv 11 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

# Den uafhængige revisors erklæringer

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Pandrup, den 26. januar 2017

**HS Revision & Rådgivning**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 92 02 89

Henning Studsgaard  
Registreret revisor  
FSR – danske revisorer

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Nytorv 11 ApS  
Anders Mørchs Vej 3  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 21 12 70 78  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Else Marie Jensen  
Jens Krogh Jensen

**Revisor**

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel og investering og dermed beslægtet virksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nytorv 11 ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, driftsomkostninger i ejendommene samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, valutakursregulering mv.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, rentetillæg under acontoskatteordningen, valutakursregulering samt amortisering af låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris tillagt opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50-100 år
Renoveringer	10 år



# Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominal restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste .....</b>		<b>980.967</b>	<b>1.170</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....		451.810	427
<b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>		<b>529.157</b>	<b>743</b>
Andre finansielle indtægter .....		66	0
Andre finansielle omkostninger .....		457.146	460
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>72.077</b>	<b>283</b>
Skat af årets resultat .....		-5.229	62
<b>Årets resultat .....</b>		<b>77.307</b>	<b>221</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		-28.874	-249
Nettoafskrivning opskrivningshenlæggelse .....		297.127	0
Årets resultat .....		77.307	221
<b>Til disposition .....</b>		<b>345.559</b>	<b>-29</b>
Overført til næste år .....		345.559	-29
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>345.559</b>	<b>-29</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		<u>29.043.563</u>	<u>28.995</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	1	<u><b>29.043.563</b></u>	<u><b>28.995</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<u><b>29.043.563</b></u>	<u><b>28.995</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>30.097</u>	<u>30</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<u><b>30.097</b></u>	<u><b>30</b></u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<u><b>57.378</b></u>	<u><b>99</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<u><b>87.475</b></u>	<u><b>129</b></u>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<u><b>29.131.037</b></u>	<u><b>29.124</b></u>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....		125.000	125
Reserve for opskrivning .....		7.131.033	7.449
Overført resultat .....		345.559	-29
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b><u>7.601.592</u></b>	<b><u>7.545</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat .....		2.384.157	2.368
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b><u>2.384.157</u></b>	<b><u>2.368</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.270.783	17.316
Kreditinstitutter i øvrigt .....		605.030	750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>3</b>	<b><u>17.875.813</u></b>	<b><u>18.066</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		365.000	391
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		157.988	119
Selskabsskat .....		-12.000	-12
Anden gæld .....		758.487	646
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>1.269.475</u></b>	<b><u>1.144</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>19.145.288</u></b>	<b><u>19.211</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>29.131.037</u></b>	<b><u>29.124</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b> kr.
	Kostpris primo .....	21.421.005
	Tilgang i årets løb .....	500.000
	<b>Kostpris ultimo.....</b>	<b><u>21.921.005</u></b>
	Opskrivning primo .....	9.523.282
	<b>Opskrivninger ultimo .....</b>	<b><u>9.523.282</u></b>
	Af- og nedskrivninger, primo.....	1.948.914
	Årets af- og nedskrivninger .....	451.810
	<b>Af- og nedskrivninger, ultimo.....</b>	<b><u>2.400.724</u></b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b>	<b><u>29.043.563</u></b>

Materielle anlægsaktiver udgør kr. 19.901.213 excl. opskrivninger.

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b> <b>kapital</b> kr.	<b>Reserve for</b> <b>opskrivninger</b> kr.	<b>Overført</b> <b>resultat</b> kr.	<b>I alt</b>  kr.
	Saldo primo.....	125.000	7.449.111	-28.874	7.545.237
	Årets resultat.....	0	0	77.307	77.307
	Nettoafskrivning opskrivningshenlæggelse .....	0	0	297.127	297.127
	Opskrivninger i årets løb.....	0	-318.078	0	-318.078
	<b>Saldo ultimo.....</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>7.131.033</u></b>	<b><u>345.559</u></b>	<b><u>7.601.592</u></b>

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 16.740.813

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut på 18.241 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 29.044 t.kr.

## **Noter til årsrapporten**

### **5      Eventualposter m.v.**

Ingen.