



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen
Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen

Torvegade 7, 9490 Pandrup
Tlf. 99 730 300
CVR-nr. 36 92 02 89
e-mail: hs@hsrevi.dk
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2017

19. 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 14. marts 2018.

Dirigent: _____
Else Marie Jensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Nytorv 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 8. marts 2018.

Direktion

Else Marie Jensen

Jens Krogh Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Nytorv 11 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nytorv 11 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 8. marts 2018

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

Henning Studsgaard
Registreret revisor
MNE1495

Peter Wulff Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE29391

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 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Omkostninger indeholder udgifter vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, 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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ”Andre driftsindtægter” eller ”Andre driftsomkostninger”.

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 nominel 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 nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		1.144.885	981
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		477.660	452
Ordinært resultat før finansielle poster		667.225	529
Andre finansielle indtægter		12	0
Andre finansielle omkostninger		372.571	457
Resultat før skat		294.666	72
Skat af årets resultat	1	64.824	-5
Årets resultat		229.842	77
 Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		345.559	-29
Nettoafskrivning opskrivningshenlæggelse		74.282	297
Årets resultat		229.842	77
Til disposition		649.683	346
Udbytte for regnskabsåret		105.800	0
Overført til næste år		543.883	346
Disponeret i alt		649.683	346

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		<u>29.075.903</u>	<u>29.044</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	<u>29.075.903</u>	<u>29.044</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.075.903</u>	<u>29.044</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.682</u>	<u>30</u>
Tilgodehavender i alt		<u>30.682</u>	<u>30</u>
Likvide beholdninger		<u>279.207</u>	<u>57</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>309.889</u>	<u>87</u>
Aktiver i alt.....		<u>29.385.793</u>	<u>29.131</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivning		7.056.751	7.131
Overført resultat		543.883	346
Foreslået udbytte		105.800	0
Egenkapital i alt	3	<u>7.831.434</u>	<u>7.602</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		2.448.981	2.384
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.448.981</u>	<u>2.384</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		17.086.426	17.271
Kreditinstitutter i øvrigt		503.651	605
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4	<u>17.590.077</u>	<u>17.876</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		355.000	365
Leverandører af varer og tjenesteydelser		594.000	158
Selskabsskat		0	-12
Anden gæld		566.301	758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.515.301</u>	<u>1.269</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.105.378</u>	<u>19.145</u>
Passiver i alt.....		<u>29.385.793</u>	<u>29.131</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	64.824	-5
	Skat af årets resultat i alt	64.824	-5

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
		kr.
	Kostpris primo	21.921.005
	Tilgang i årets løb	510.001
	Kostpris ultimo.....	22.431.005
	Opskrivning primo	9.523.282
	Opskrivninger ultimo	9.523.282
	Af- og nedskrivninger, primo.....	2.400.724
	Årets af- og nedskrivninger	477.660
	Af- og nedskrivninger, ultimo.....	2.878.384
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	29.075.903

Materielle anlægsaktiver udgør kr. 20.028.787 excl. opskrivninger.

3	Egenkapital	Selskabs-	Reserve for	Udbytte	Overført	I alt
		kapital	opskrivninger		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo.....	125.000	7.131.033	0	345.559	7.601.592
	Årets resultat	0	0	105.800	124.042	229.842
	Tilbageførsel af	0	-74.282	0	74.282	0
	tidligere opskrivning					
	Saldo ultimo.....	125.000	7.056.751	105.800	543.883	7.831.434

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 14.035.426

Noter til årsrapporten

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut på 17.945 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 29.076 t.kr.

6 Eventualposter m.v.

Ingen.