



HS REVISION & RÅDGIVNING

Dansk Revision Wulff & Haaning
Godkendt Revisionspartnerselskab
Torvegade 7
DK-9490 Pandrup
pandrup@danskrevision.dk
www.danskrevision.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 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. marts 2020

Jens Krogh Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| 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 2019 - 31. december 2019

Direktion

Jens Krogh Jensen

Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning
Godkendt revisionspartnerselskab
Torvegade 7
9490 Pandrup

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, 25. marts 2020

Direktionen:

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 2019 - 31. december 2019 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, 25. marts 2020

Dansk Revision Wulff & Haaning

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.

| | | 2019 | 2018 |
|--|--|----------------|--------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 920.477 | 1.197 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -360.842 | -361 |
| | Resultat før finansielle poster | 559.635 | 836 |
| | Finansielle indtægter | 25.038 | 21 |
| | Finansielle omkostninger | -338.865 | -602 |
| | Resultat før skat | 245.808 | 256 |
| 1 | Skat af årets resultat | -54.773 | -50 |
| | Årets resultat | 191.035 | 205 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Foreslået udbytte | 55.300 | 108 |
| | Overført resultat | 135.735 | 97 |
| | Resultatdisponering i alt | 191.035 | 205 |

| Note | Balance | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| 2 | Grunde og bygninger | 28.805.130 | 28.908 |
| | Materielle anlægsaktiver | 28.805.130 | 28.908 |
| | Anlægsaktiver i alt | 28.805.130 | 28.908 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 68.536 | 5 |
| | Andre tilgodehavender | 617.153 | 721 |
| | Tilgodehavender | 685.688 | 726 |
| | Likvide beholdninger | 616.534 | 343 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.302.222 | 1.069 |
| | Aktiver i alt | 30.107.352 | 29.977 |

| Note | Balance | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| | Reserve for opskrivninger | 7.009.725 | 6.982 |
| | Overført resultat | 824.141 | 716 |
| | Foreslået udbytte | 55.300 | 108 |
| 3 | Egenkapital i alt | 8.014.166 | 7.931 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 2.554.026 | 2.499 |
| | Hensatte forpligtelser | 2.554.026 | 2.499 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 17.612.385 | 17.871 |
| | Kreditinstitutter | 309.817 | 417 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | 17.922.202 | 18.288 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 264.000 | 268 |
| | Kreditinstitutter | 113.500 | 120 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 42.825 | 43 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 555.120 | 104 |
| | Anden gæld | 567.564 | 644 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 73.950 | 80 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.616.959 | 1.259 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 19.539.161 | 19.547 |
| | Passiver i alt | 30.107.352 | 29.977 |
| 5 | Eventualforpligtelser | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2019 | | 2018 | | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------|
| | DKK | | 1.000 DKK | | |
| 1 Skat af årets resultat | | | | | |
| Regulering af udskudt skat | | 54.773 | | 57 | |
| Regulering af tidl. års skat | | 0 | | -6 | |
| Skat af årets resultat i alt | | 54.773 | | 50 | |
| 2 Grunde og bygninger | | | | | |
| Kostpris 1. januar | | 22.624.292 | | 22.431 | |
| Tilgang i årets løb | | 257.624 | | 193 | |
| Kostpris 31. december | | <u>22.881.916</u> | | <u>22.624</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 | | -3.239.226 | | -2.878 | |
| Årets af- og nedskrivninger | | -360.842 | | -361 | |
| Afskrivninger 31. december | | <u>-3.600.068</u> | | <u>-3.239</u> | |
| Grunde og bygninger i alt | | 28.805.130 | | 28.908 | |
| 3 Egenkapital | Virksom- | Reserver | Overført | Foreslået | I alt |
| | hedskapi- | for op- | resultat | udbytte | |
| | tal | skrivnin- | | | |
| | | ger | | | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 125 | 6.982 | 716 | 108 | 7.931 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -108 | -108 |
| Årets henlæggelse til re- | 0 | 27 | -27 | 0 | 0 |
| serve, ej resultatdisponeret | | | | | |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>136</u> | <u>55</u> | <u>191</u> |
| Egenkapital ultimo | 125 | 7.010 | 824 | 55 | 8.014 |

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|------------|--------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 14.954.000 | 16.037 |
|--|------------|--------|

| Noter | 2019 | 2018 |
|--------------|------|-----------|
| | DKK | 1.000 DKK |

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.875, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 28.805.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, TDKK 423, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 28.805.

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.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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 % |

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

Anvendt regnskabspraksis

sig 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.