

NØRREGADE 5B APS

CVR. NR. 25 78 91 13

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26/9 2019.

Per Nordvig Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 4
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Specifikationer.....	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Nørregade 5B ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. september 2019

DIREKTION

Per Nordvig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Nørregade 5B ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørregade 5B ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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. Fejlinformationer 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.
- 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.

Svendborg, den 26. september 2019

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR nr. 35 48 61 78

Ole Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

Morten Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Nørregade 5B ApS
Brogade 33, 1.
5700 Svendborg

CVR. NR. 25 78 91 13

Stiftet: 13. december 2000

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

19. regnskabsår

DIREKTION:

Per Nordvig

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af egen fast ejendom

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et underskud på 10 t.kr. efter skat.

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018/19.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Nørregade 5B ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten 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 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 gevinster, 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af visse finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og opføres i årsrapporten som en hensat forpligtelse.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018/19

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
EJENDOMMENES DRIFT:		
	23.819	0
1 Lejeindtægter		
1 Ejendommens driftsudgifter	-436	0
EJENDOMMENES BRUTTORESULTAT	23.383	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	23.383	0
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:		
Administrationsomkostninger	-1.979	-2.870
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	21.405	-2.870
2 Finansielle omkostninger	-34.254	-8
RESULTAT FØR SKAT	-12.850	-2.878
3 Skat af årets resultat	2.827	633
ÅRETS RESULTAT	-10.023	-2.245
RESULTATDISPONERING		
Årets resultat, der udviser et underskud på kr. -10.023 foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført til næste år.....	-10.023	-2.245
Disponeret i alt.....	-10.023	-2.245

BALANCE PR. 30. JUNI 2019**AKTIVER**

Note		2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4	Investeringsejendomme	14.138.663	0
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.138.663	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavende selskabsskat	2.827	633
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	633	187.158
	Andre tilgodehavender	0	0
	TILGODEHAVENDER I ALT.....	3.460	187.791
	LIKVIDE BEHOLDNINGER.....	30.234	141
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	33.694	187.931
	AKTIVER I ALT.....	14.172.357	187.931

BALANCE PR. 30. JUNI 2019**PASSIVER**

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	50.907	60.930
Foreslået udbytte.....	0	0
EGENKAPITAL I ALT.....	175.907	185.930
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Bankgæld	7.904.383	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.089.467	0
Anden gæld.....	2.600	2.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	13.996.450	2.000
PASSIVER I ALT.....	14.172.357	187.931
 6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

SPECIFIKATIONER

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
1 EJENDOMMENS DRIFTSUDGIFTER:		
Vedligeholdelse.....	436	0
	<u>436</u>	<u>0</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter, bankgæld m.m.	10.996	8
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder	19.370	0
Øvrige finansielle udgifter	3.889	0
	<u>34.254</u>	<u>8</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.827	-633
Regulering skat tidligere år.....	0	0
Årets regulering udskudt skat.....	0	0
	<u>-2.827</u>	<u>-633</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Anskaffelsessum 1. juli 2018	0	0
Tilgang	14.138.663	0
Afgang	0	0
	<u>14.138.663</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2019	14.138.663	0
Værdiregulering af ejendomsportefølje		
Værdiregulering 1. juli 2018	0	0
Afgang	0	0
Årets regulering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 30. juni 2019	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	14.138.663	0

Selskabet foretager investering i fast ejendom. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendom under opførelse er værdiansat på baggrund af ledelsens skøn. Dagsværdien er opgjort ud fra ejendommens skønnede værdi i færdigbygget stand, med fradrag af forventede færdiggørelsesomkostninger. En beregning af værdien på investeringsejendom under opførelse vil være forbundet med en vis usikkerhed i forbindelse med ledelsens anvendte forudsætninger for det regnskabsmæssige skøn.

SPECIFIKATIONER**5 EGENKAPITAL:**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>
Saldo 1. juli 2018.....	125.000	60.930	0
Udloddet udbytte for regnskabsåret 2018/19.....	0	0	0
Årets resultat.....	0	-10.023	0
Saldo 30. juni 2019.....	<u>125.000</u>	<u>50.907</u>	<u>0</u>

6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter mv., t.kr. 7.904, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 14.139.

Nørregade 5B ApS er sambeskattet med administrationsselskabet Rantzausminde Invest A/S og de øvrige virksomheder i koncernen: Rantzausminde Ejendomme A/S, RI I ApS og Kame Holding ApS. Som delvisejet koncernselskab hæfter Nørregade 5B ApS begrænset og subsidært med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Nordvig Nielsen

Direktør

På vegne af: Nørregade 5B ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-09-30 09:13:03Z

NEM ID 

Ole Bernhard Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-022503809624

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-09-30 09:50:40Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-09-30 12:31:22Z

NEM ID 

Per Nordvig Nielsen

Dirigent

På vegne af: Nørregade 5B ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-09-30 12:41:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2C42L-F7EGZ-5582Z-LHGMM-AJ00A-7KPT6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>