

Nytorv 3 ApS
Vandmanden 14, 9200 Aalborg SV

Årsrapport for
1. juni - 31. december 2015

CVR-nr. 31 05 66 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2016.

Lars Møller Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. juni - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2015 for Nytorv 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 7. april 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/16 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 31. marts 2016

Direktion

Lars Møller Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Nytorv 3 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nytorv 3 ApS for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 31. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørgen L. Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nytorv 3 ApS
Vandmanden 14
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 31 05 66 59
Stiftet: 30. oktober 2007
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. juni - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Lars Møller Nielsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nytorv 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt med fradrag af omkostninger ved udlejning af investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/6 2015 - 31/12 2015	1/6 2014 - 31/5 2015
Bruttofortjeneste	60.044	174.880
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.948.298
Driftsresultat	60.044	3.123.178
Andre finansielle indtægter	0	500
Andre finansielle omkostninger	-35.246	-46.518
Resultat før skat	24.798	3.077.160
2 Skat af årets resultat	-4.700	-624.653
Årets resultat	20.098	2.452.507
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.600.000
Overføres til overført resultat	20.098	0
Disponeret fra overført resultat	0	-147.493
Disponeret i alt	20.098	2.452.507

Balance

Aktiver		<u>31/12 2015</u>	<u>31/5 2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	14.250.000	14.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	645.059
	Andre tilgodehavender	0	1.260
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere	160.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>160.000</u>	<u>646.319</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.801</u>	<u>107.216</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>182.801</u>	<u>753.535</u>
	Aktiver i alt	<u>14.432.801</u>	<u>15.003.535</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2015</u>	<u>31/5 2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	150.000	150.000
5	Overført resultat	<u>9.717.572</u>	<u>9.697.474</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.867.572</u>	<u>9.847.474</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.513.200</u>	<u>2.508.500</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.513.200</u>	<u>2.508.500</u>
Gældsforpligtelser			
	Anden langfristet gæld	<u>1.989.152</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.989.152</u>	<u>0</u>
	Anden gæld	62.877	47.561
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>2.600.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.877</u>	<u>2.647.561</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.052.029</u>	<u>2.647.561</u>
	Passiver i alt	<u>14.432.801</u>	<u>15.003.535</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

	1/6 2015 - 31/12 2015	1/6 2014 - 31/5 2015
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	240.053
Årets regulering af udskudt skat	4.700	384.600
	4.700	624.653

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	10.500.000	12.000.000
Afgang i årets løb	0	-1.500.000
Kostpris ultimo	10.500.000	10.500.000
Regulering til dagsværdi primo	3.750.000	1.250.000
Årets regulering til dagsværdi	0	2.650.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-150.000
Regulering til dagsværdi ultimo	3.750.000	3.750.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.250.000	14.250.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	150.000	150.000
	150.000	150.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/5 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	9.697.474	9.844.967
Årets overførte overskud eller underskud	<u>20.098</u>	<u>-147.493</u>
	<u>9.717.572</u>	<u>9.697.474</u>
 6. Skyldig selskabsskat		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	240.053
Overført til moderselskab	<u>0</u>	<u>-240.053</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		