

**Nørrebo ApS**

Magstræde 2, 2791 Dragør

CVR-nr. 33 63 73 06

**Årsrapport for 2018**

8. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2019

---

Jan Borg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nørrebo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 21. maj 2019

**Direktion**

Jan Borg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nørrebo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørrebo ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 21. maj 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Nørrebo ApS Magstræde 2 2791 Dragør
	CVR-nr.: 33 63 73 06
	Stiftet: 22. april 2011
	Hjemstedskommune: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Borg
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>557.429</b>	<b>510.768</b>
Personaleomkostninger	1	-423.483	-374.031
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.413.444	3.635.235
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.547.390</b>	<b>3.771.972</b>
Andre finansielle omkostninger		-65.243	-58.827
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.482.147</b>	<b>3.713.145</b>
Skat af årets resultat	2	-326.119	-817.007
<b>Årets resultat</b>		<b>1.156.028</b>	<b>2.896.138</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		1.156.028	2.896.138
		<b>1.156.028</b>	<b>2.896.138</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	12.570.600	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.570.600</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>12.570.600</b>	<b>10.000.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat	5.999	6.891
Andre tilgodehavender	23.061	0
Periodeafgrænsningsposter	19.101	13.394
<b>Tilgodehavender</b>	<b>48.161</b>	<b>20.285</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>306.983</b>	<b>1.112.026</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>355.144</b>	<b>1.132.311</b>
<b>Aktiver</b>	<b>12.925.744</b>	<b>11.132.311</b>

### Passiver

Anpartskapital	480.000	480.000
Overført resultat	5.320.870	4.164.842
<b>Egenkapital</b>	<b>5.800.870</b>	<b>4.644.842</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.447.647	1.121.528
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.447.647</b>	<b>1.121.528</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.953.743	4.996.643
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.953.743</b>	<b>4.996.643</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	43.000	43.000
Anden gæld	680.484	326.298
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>723.484</b>	<b>369.298</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>5.677.227</b>	<b>5.365.941</b>
<b>Passiver</b>	<b>12.925.744</b>	<b>11.132.311</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	



## Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	418.864	368.864	
Andre omkostninger til social sikring	4.619	4.428	
Øvrige personaleomkostninger	0	739	
	<u>423.483</u>	<u>374.031</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	326.119	816.917	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	90	
	<u>326.119</u>	<u>817.007</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	480.000	4.164.842	4.644.842
Årets resultat	0	1.156.028	1.156.028
Egenkapital pr. 31. december	<u>480.000</u>	<u>5.320.870</u>	<u>5.800.870</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.			
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 4.830.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.056.463, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 12.570.600.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørrebo ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **Regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til aministraton.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Dragør, som er anskaffet i året 2011. Ejendommen er en beboelsesejendom.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	4,5 %
-------------------	-------

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Udlejningsejendom	0,25%	700.500

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.