

North&South Properties ApS

Rønbjergvej 14, 7240 Risskov

CVR-nr. 36 92 29 23

Årsrapport for 2018/19

4. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. august 2019

Carolina Von Essen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for North&South Properties 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. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. august 2019

Direktionen

Carolina Von Essen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i North&South Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for North&South Properties ApS for regnskabsåret 2018/19 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 30. august 2019

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	North&South Properties ApS Rønbjergvej 14 7240 Risskov
	CVR-nr.: 36 92 29 23
	Stiftet: 15. juni 2015
	Hjemstedskommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. april til 31. marts
Direktionen	Carolina Von Essen
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		345.561	408.507
Personaleomkostninger	1	-252.272	0
Resultat af primær drift		93.289	453.229
Andre finansielle indtægter		1.929	0
Andre finansielle omkostninger		-153.339	-136.542
Resultat før skat		-58.121	316.687
Skat af årets resultat	2	12.574	-69.671
Årets resultat		-45.547	247.016
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-45.547	247.016
		-45.547	247.016

Balance pr. 31. marts

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		11.731.673	8.631.000
Materielle anlægsaktiver	3	11.731.673	8.631.000
Anlægsaktiver		11.731.673	8.631.000
Likvide beholdninger		537.753	1.708.258
Omsætningsaktiver		537.753	1.708.258
Aktiver		12.269.426	10.339.258

Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		429.616	475.163
Egenkapital	4	479.616	525.163
Hensættelse til udskudt skat	5	13.666	26.240
Hensatte forpligtelser		13.666	26.240
Gæld til realkreditinstitutter		3.059.900	1.325.415
Gæld til kreditinstitutter		2.618.000	2.618.000
Anden gæld		2.657.400	2.627.250
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.335.300	6.570.665
Kreditinstitutter		1.516	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		84.147	93.028
Anden gæld		3.355.181	3.124.162
Kortfristede gældsforpligtelser		3.440.844	3.217.190
Gældsforpligtelser		11.776.144	9.787.855
Passiver		12.269.426	10.339.258
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	250.000	0	
Andre omkostninger til social sikring	2.272	0	
	<u>252.272</u>	<u>0</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>0</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	59.832	
Regulering af udskudt skat	-12.574	9.839	
	<u>-12.574</u>	<u>69.671</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Viborgvej 100, Aarhus		3.756.000	
Ejendommen Jens Baggesens Vej 116, st.th., Aarhus		2.660.000	
Ejendommen Vestre Ringgade 202, 1. th., Aarhus		2.215.000	
Ejendommen Søgade 10B, Aarhus		<u>3.100.673</u>	
		<u>11.731.673</u>	
4 Egenkapital			
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. april	50.000	475.163	525.163
Årets resultat	0	-45.547	-45.547
Egenkapital pr. 31. marts	<u>50.000</u>	<u>429.616</u>	<u>479.616</u>
5 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.			
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 5.677.900 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.117.089, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør DKK 5.315.673.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 2.618.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør DKK 6.416.000.

Herudover er der stillet sikkerhed overfor Ejerforeningen Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12 på DKK 35.000.

8 Eventualaktiver

Der er afgivet køberet til ejendommen beliggende Viborgvej 100, Aarhus V til Bykvalitet ApS.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for North&South Properties ApS for 2018/19 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 IT-omkostninger og administration mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

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.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Ejendomsporteføljen består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Aarhus, som er anskaffet i årene 2015 - 2018. Ejendommene er beboelsesejendomme.

Ejendommene måles ved første indregning til kostpris.

Investeringssejendomme 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:

Udlejningsejendomme	5 - 5,5 %
---------------------	-----------

Egenkapital

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

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Regnskabspraksis

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.