

NBV 19 ApS

Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N

CVR-nr. 37 84 49 26

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5-2019

Dirigent:



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NBV 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den
Direktion:

31/5-2019



Dan Ringsted Jacobsen



Bo Flemming Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NBV 19 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NBV 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 31/5-2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	NBV 19 ApS
Adresse, postnr., by	Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N
CVR-nr.	37 84 49 26
Stiftet	1. juli 2016
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Dan Ringsted Jacobsen Bo Flemming Petersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 7.284 kr. mod et underskud på 150.950 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 93.666 kr.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Der påhviler selskabets ledelse at træffe foranstaltninger, der fører til fuld dækning af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere selskabskapitalen via den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018 12 mdr.	2016/17 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	178.062	108.216
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-35.000	0
	Resultat før finansielle poster	143.062	108.216
3	Finansielle omkostninger	-133.678	-301.766
	Resultat før skat	9.384	-193.550
	Skat af årets resultat	-2.100	42.600
	Årets resultat	7.284	-150.950
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	7.284	-150.950
		7.284	-150.950

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	5.735.672
	Indretning af lejede lokaler	315.000	0
		<u>315.000</u>	<u>5.735.672</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	154.000	118.400
		<u>154.000</u>	<u>118.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>469.000</u>	<u>5.854.072</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	546.875
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.053.246	0
	Udskudte skatteaktiver	40.500	42.600
	Andre tilgodehavender	225.000	0
		<u>1.318.746</u>	<u>589.475</u>
	Likvide beholdninger	376.548	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.695.294</u>	<u>589.475</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.164.294</u>	<u>6.443.547</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-143.666	-150.950
	Egenkapital i alt	<u>-93.666</u>	<u>-100.950</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	3.558.000
	Deposita	375.000	375.000
		<u>375.000</u>	<u>3.933.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	192.000
	Gæld til banker	0	63.676
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	905.249	265.250
	Gæld til associerede virksomheder	955.245	1.964.892
	Anden gæld	22.466	63.179
	Periodeafgrænsningsposter	0	62.500
		<u>1.882.960</u>	<u>2.611.497</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.257.960</u>	<u>6.544.497</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.164.294</u>	<u>6.443.547</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-150.950	-100.950
Overført via resultatdisponering	0	7.284	7.284
Egenkapital 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>-143.666</u>	<u>-93.666</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NBV 19 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 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.

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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien skønnes ud fra afholdte investeringer i ejendomme og handler med lignende ejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsaflæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018 12 mdr.	2016/17 18 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	133.678	301.766
	<u>133.678</u>	<u>301.766</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2018	5.735.672	0	5.735.672
Tilgange	0	350.000	350.000
Afgange	-5.735.672	0	-5.735.672
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>35.000</u>	<u>35.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>35.000</u>	<u>35.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>315.000</u>	<u>315.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelse på i alt 462 t.kr. om året. Kontrakten er uopsigelig i 4 år.

6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2018.