

## Nørreport Ejendomme ApS

Viborgvej 159 A, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 38 72 29 64

## Årsrapport for 2017

1. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

---

Søren Kjellerup Jensen  
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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2017 for Nørreport Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 28. maj 2018

**Direktionen**

Søren Kjellerup Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nørreport Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørreport Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017 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 28. maj 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nørreport Ejendomme ApS  
Viborgvej 159 A  
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 38 72 29 64  
Stiftet: 19. juni 2017  
Hjemstedskommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktionen

Søren Kjellerup Jensen

### Revisor

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har primært bestået i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 19. juni - 31. december**

	<u>Note</u>	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>71.048</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.903.040</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>2.974.088</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-51.908</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.922.180</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-644.172</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>2.278.008</u></u></b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat		<u>2.278.008</u>
		<b><u><u>2.278.008</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2017
	DKK
	Note
Investeringsejendomme	10.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter	8.929
<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.929</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>63.085</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>72.014</b>
<b>Aktiver</b>	<b>10.572.014</b>

### Passiver

Anpartskapital	50.000
Overført resultat	2.278.008
<b>Egenkapital</b>	<b>3 2.328.008</b>
Hensættelse til udskudt skat	4 644.172
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>644.172</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.969.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5 4.969.347</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	191.271
Gæld til associerede virksomheder	2.300.000
Anden gæld	139.216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.630.487</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>7.599.834</b>
<b>Passiver</b>	<b>10.572.014</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6



## Noter til årsrapporten

	2017 DKK		
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder			7.667
Andre finansielle omkostninger			44.241
			<u>51.908</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst			0
Regulering af udskudt skat			644.172
			<u>644.172</u>
<b>3 Egenkapital</b>			
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	2.278.008	2.278.008
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>2.278.008</u>	<u>2.328.008</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og skattemæssigt underskud.			
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 4.322.828 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.283.295, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 10.500.000.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørreport Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke anført sammenligningstal.

### 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.

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Aarhus, som er anskaffet i året 2017. Ejendommen er beboelsesejendom med et erhvervslejemål.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme 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	3 - 3.5 %
-------------------	-----------

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

## 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.

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.

### 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.