



**Nørrebrogade 13B ApS
Djursvej 8
8940 Randers SV**

CVR-nummer: 38 82 91 49

**ÅRSRAPPORT
2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. august 2017 - 31. december 2018 for Nørrebrogade 13B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. august 2017 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 23. maj 2019

Direktion

Rene Engstrøm

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Nørrebrogade 13B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørrebrogade 13B ApS for perioden 1. august 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 Ethiske 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.

Åbyhøj, den 23. maj 2019

ECO Revision ApS
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor
mne418

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nørrebrogade 13B ApS Djursvej 8 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 38 82 91 49 Stiftet: 1. august 2017 Regnskabsår: 1. august - 31. december
Direktion	Rene Engstrøm
Revisor	ECO Revision ApS Søren Frichs Vej 38K 8230 Åbyhøj
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, køb og salg af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nørrebrogade 13B ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. AUGUST 2017 - 31. DECEMBER 2018

	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	280.780
Andre finansielle omkostninger.....	-130.678
RESULTAT FØR SKAT	150.102
1 Skat af årets resultat.....	-33.022
ÅRETS RESULTAT	117.080
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	117.080
DISPONERET I ALT	117.080

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2017/18
2 Grunde og bygninger	3.970.475
Materielle anlægsaktiver	3.970.475
ANLÆGSAKTIVER	3.970.475
Andre tilgodehavender	13.547
Tilgodehavender	13.547
Likvide beholdninger	76.880
OMSÆTNINGSAKTIVER	90.427
AKTIVER	4.060.902

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2017/18
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat.....	117.080
	167.080
3 EGENKAPITAL.....	167.080
Hensættelse til udskudt skat	2.640
	2.640
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.640
Prioritetsgæld.....	2.892.894
Deposita	33.300
	2.926.194
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.926.194
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	91.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	4.843
Selskabsskat.....	30.382
Anden gæld.....	18.876
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	801.212
	964.988
Kortfristede gældsforpligtelser	964.988
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.891.182
PASSIVER	4.060.902

NOTER

	2017/18
1 Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat.....	30.382
Årets ændring udskudt skat	2.640
	<hr/>
	33.022
	<hr/> <hr/>
	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	0
Tilgang i årets løb	3.970.475
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	3.970.475
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	3.970.475
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 454 m2 beliggende i Randers. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved beregning til dagsværdi af anvendt et afkastkrav på 7,0%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	0	117.080	117.080
	50.000	117.080	167.080
	50.000	117.080	167.080
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	2.983.894	91.000	2.528.000
Deposita	33.300	0	0
	3.017.194	91.000	2.528.000
	3.017.194	91.000	2.528.000