



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

CVR-nummer: 38 82 91 49

**ÅRSRAPPORT
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 6. maj 2020

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. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 6. maj 2020

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. januar - 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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 nettorealisation sværdi.

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. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	147.727	280.780
Andre finansielle omkostninger.....	-78.905	-130.678
RESULTAT FØR SKAT	68.822	150.102
1 Skat af årets resultat.....	-31.298	-33.022
ÅRETS RESULTAT	37.524	117.080
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	37.524	117.080
DISPONERET I ALT	37.524	117.080

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
2 Grunde og bygninger	3.970.475	3.970.475
Materielle anlægsaktiver	3.970.475	3.970.475
ANLÆGSAKTIVER	3.970.475	3.970.475
Andre tilgodehavender	2.352	13.547
Tilgodehavender	2.352	13.547
Likvide beholdninger	199.054	76.880
OMSÆTNINGSAKTIVER	201.406	90.427
AKTIVER	4.171.881	4.060.902

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	154.604	117.080
3 EGENKAPITAL.....	204.604	167.080
Hensættelse til udskudt skat	5.280	2.640
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.280	2.640
Prioritetsgæld.....	3.250.722	2.892.894
Deposita	48.842	33.300
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.299.564	2.926.194
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	104.000	91.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	18.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	966	4.843
Selskabsskat.....	27.808	30.382
Anden gæld.....	14.180	18.876
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	515.479	801.212
Kortfristede gældsforpligtelser	662.433	964.988
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.961.997	3.891.182
PASSIVER	4.171.881	4.060.902

NOTER

	2019	2017/18
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	27.808	30.382
Årets ændring udskudt skat	2.640	2.640
Regulering skat tidligere år.....	850	0
	<u>31.298</u>	<u>33.022</u>

NOTER

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.970.475
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	3.970.475
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	3.970.475
	<hr/> <hr/>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,5%. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 173.000 kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% point vil forøge værdien med 188.000 kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 7.782 kr. per kvadratmeter.

Den faktiske leje pr m2 for ejendommen udgør 600 kr. Størrelsen af ejendommen udgør 514 m2. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	117.080	37.524	154.604
	<u>167.080</u>	<u>37.524</u>	<u>204.604</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.983.894	3.354.722	104.000	2.827.000
Deposita	33.300	48.842	0	0
	<u>3.017.194</u>	<u>3.403.564</u>	<u>104.000</u>	<u>2.827.000</u>