

N-properties 1.0 IVS

Gersonsvej 77, 1 th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 39 67 21 54

**Årsrapport for perioden
24. juni 2018 til 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. december 2019

Anja Christiansen
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 24. juni 2018 - 30. juni 2019	5
Balance pr. 30. juni 2019	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. juni 2018 - 30. juni 2019 for N-properties 1.0 IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. juni 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. december 2019

Direktion

Anja Christiansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i N-properties 1.0 IVS

Vi har opstillet årsrapporten for N-properties 1.0 IVS for regnskabsåret 24. juni 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. december 2019

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33281

Selskabsoplysninger

Selskabet	N-properties 1.0 IVS Gersonsvej 77, 1 th. 2900 Hellerup CVR-nr.: 39 67 21 54 Regnskabsperiode: 24. juni 2018 - 30. juni 2019 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Anja Christiansen, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje selskabets investeringsejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.034.160, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.034.161.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en lejlighed beliggende på Frederiksberg i Københavnsområdet. Lejligheden måles til en estimeret dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 24. juni 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		52.783
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.331.847</u>
Resultat før finansielle poster		1.384.630
Finansielle omkostninger		<u>-50.094</u>
Resultat før skat		1.334.536
Skat af årets resultat	1	<u>-300.376</u>
Årets resultat		<u>1.034.160</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.034.160</u>
		<u>1.034.160</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	2	<u>2.525.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.525.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.525.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>442.032</u>
Tilgodehavender		<u>442.032</u>
Likvide beholdninger		<u>140.496</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>582.528</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.107.528</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Passiver		
Selskabskapital	1	1
Overført resultat		1.034.160
Egenkapital		<u>1.034.161</u>
Hensættelse til udskudt skat		293.006
Hensatte forpligtelser i alt		<u>293.006</u>
Andre kreditinstitutter		1.645.157
Selskabsskat		7.370
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.652.527</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	39.577
Anden gæld		76.683
Periodeafgrænsningsposter		11.574
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>127.834</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.780.361</u>
Passiver i alt		<u><u>3.107.528</u></u>
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 24. juni 2018	1	0	1
Årets resultat	0	1.034.160	1.034.160
Egenkapital 30. juni 2019	1	1.034.160	1.034.161

Noter

	2018/2019 kr.
1 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	7.370
Årets udskudte skat	293.006
	<u>300.376</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 24. juni 2018	1.147.968
Tilgang i årets løb	45.185
Kostpris 30. juni 2019	<u>1.193.153</u>
Værdireguleringer 24. juni 2018	0
Årets værdireguleringer	1.331.847
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>1.331.847</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>2.525.000</u>

Selskabet ejer en lejlighed beliggende på Frederiksberg i Københavnsområdet. Lejligheden måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige lejligheder, til en m2-pris på kr. 25.000.

En ændring i m2-prisen på hhv. +1.000 kr. og -1.000 kr. vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. +101.000 kr. og -101.000 kr.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 24. juni 2018 kr.	Gæld 30. juni 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	0	1.684.734	39.577	1.475.839
Selskabsskat	0	7.370	0	0
	<u>0</u>	<u>1.692.104</u>	<u>39.577</u>	<u>1.475.839</u>

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Negotium Holding IVS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 1.685, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 2.525.

Til sikkerhed for E/F UPSALAHUS er der tinglyst pant i selskabets investeringsejendom på i alt t.kr. 25.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N-properties 1.0 IVS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraxis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.