

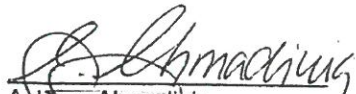
**A/B Nørrebrogade 108 ApS  
c/o DATEA AS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 til 31. december 2015**

**CVR-nr. 10057418**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/04 2016



Ashkan Ahmadijia  
Dirigent

TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Falkoner Allé 1, 3.  
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824  
Telefax: +45 3888 0855  
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82  
Bank: 5470 1728893  
Web: www.timevision.dk

Frøderiksberg - Brøndby - Slagelse  
Member of IEC - www.iecnet.net

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Andre noteoplysninger	14

## Selskabsoplysninger

---



**Selskab** A/B Nørrebrogade 108 ApS  
c/o DATEA AS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 10057418

**Direktion** Adam Harboe Wissum

**Administrator** DATEA AS

**Revisor** TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for A/B Nørrebrogade 108 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 24. marts 2016

Direktionen: •



Adam Harboe Wissum

### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

#### Til kapitalejerne i A/B Nørrebrogade 108 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørrebrogade 108 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 24. marts 2016

#### TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR. nr: 31 94 35 82

  
Hørning Jensen  
Registreret Revisor

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, tilpasset andelsboligforeningens krav til regnskabsaflægelse.

## Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

## Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med udgifter til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger.

### Indtægtskriterier

Omfatter boligafgift, erhvervsboligafgift og udlejning af bolig i Andelsboligforeningen

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendommen

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme- og vandregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med ejer.

### **Andre eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendommen**

Andre eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder administrationsomkostninger, herunder bidrag til gårdlaug, revisionshonorar, advokathonorar, vand- og varmeregnskabshonorar og lignende.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen, svarende til valuarvurdering og til handelssummen pr. 1. januar 2016.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender, samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi, reguleringen er foretaget over resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendom

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

#### **Skyldig skat 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 gælds metode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



## Resultatopgørelse

**TIMEVISION**

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.400.038</b>	<b>787.732</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	721.533	512.741
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	7.000.000	11.600.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.121.571</b>	<b>12.900.473</b>
Andre finansielle indtægter	0	33
Andre finansielle omkostninger	-1.196.346	-1.180.564
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.925.225</b>	<b>11.719.942</b>
Skat af årets resultat	-1.299.724	-2.264.455
<b>Årets resultat</b>	<b>6.625.501</b>	<b>9.455.487</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	6.625.501	9.455.487
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>	<b>6.625.501</b>	<b>9.455.487</b>

## Balance

**TIMEVISION**

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2015</b>		
1 Investeringsejendomme	51.000.000	44.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.000.000</b>	<b>44.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.000.000</b>	<b>44.000.000</b>
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	6.309	100.709
Andre tilgodehavender	1.575	5.522
Ikke indbetalt selskabskapital	31.350	0
Periodeafgrænsningsposter	31.174	24.941
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>70.408</b>	<b>131.172</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>14.125</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>70.408</b>	<b>145.297</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>51.070.408</b>	<b>44.145.297</b>

## Balance

**TIMEVISION**

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Passiver pr. 31. december 2015</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.758.835	4.758.835
Overført resultat	15.092.232	8.466.731
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.976.067</b>	<b>13.350.566</b>
Hensættelser til udskudt skat	4.638.522	3.338.798
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.638.522</b>	<b>3.338.798</b>
Kreditinstitutter	25.172.941	26.136.117
3 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.172.941</b>	<b>26.136.117</b>
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	243.000	235.000
Kreditinstitutter	414.475	406.446
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.486	92.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.500	54.140
Anden gæld	544.417	531.955
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.282.878</b>	<b>1.319.816</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>31.094.341</b>	<b>30.794.731</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>51.070.408</b>	<b>44.145.297</b>

## Egenkapitalopgørelse

**TIMEVISION**

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Egenkapitalændringer</b>		
Egenkapital primo	13.350.566	3.895.079
Overført resultat	6.625.501	9.455.487
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.976.067</b>	<b>13.350.566</b>
<b>Specifikation af egenkapitalen</b>		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Opskrivningshæftelse, primo	4.758.835	4.758.835
<b>Opskrivningshæftelser i alt</b>	<b>4.758.835</b>	<b>4.758.835</b>
Overført resultat, primo	8.466.731	-988.756
Overført via resultatdisponering	6.625.501	9.455.487
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>15.092.232</b>	<b>8.466.731</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.976.067</b>	<b>13.350.566</b>

**1 Investeringsejendomme**

Samlet anskaffelsessum primo	44.000.000	32.400.000
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>44.000.000</b>	<b>32.400.000</b>
Årets opskrivninger	7.000.000	11.600.000
<b>Samlede opskrivninger</b>	<b>7.000.000</b>	<b>11.600.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>51.000.000</b>	<b>44.000.000</b>

Ejendomsværdi i 2012 DKK 30.500.000

**2 Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**3 Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Af den langfristede del af gældsforpligtelser forfalder DKK 21.500.000 efter 5 år.

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og stille ejendommen Nørrebrogade 108, København til rådighed for Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108. Ejendommen værdisættes efter årsregnskabslovens regler, og ejendommen optages på denne baggrund til dagsværdi svarende til overdragsessum pr. 1/1 2016.

### **Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit A/S, hovedstol DKK 17.286.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 51.000.000

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på hovedstol DKK 8.000.000 til sikkerhed for lån i Grundejernes Investeringsfond. Ejerpantebrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt DKK 2.131.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen i:

Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108, Nørrebrogade 108, 2200 København N