



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NYBODER EJENDOMSAKTIESELSKAB

SILKEGADE 11, 1113 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. december 2016

Gert Rasmus Max Girsell

CVR-NR. 11 56 73 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nyboder Ejendomsaktieselskab Silkegade 11 1113 København K Telefon: 33 13 11 13 CVR-nr.: 11 56 73 98 Stiftet: 1. november 1987 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Gert Rasmus Max Girsel, Formand Maria Asmussen Girsel Kathe Girsel Rasmus Henning Asmussen Girsel Ole Andreas Dahl
Direktion	Kathe Girsel Rasmus Henning Asmussen Girsel
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Erhvervscenter København Holbergsgade 2 1057 København K
Advokat	Bonde & Noringriis Toldbodgade 19 B 1253 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Nyboder Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2016

Direktion

Kathe Girsel

Rasmus Henning Asmussen Girsel

Bestyrelse

Gert Rasmus Max Girsel
Formand

Maria Asmussen Girsel

Kathe Girsel

Rasmus Henning Asmussen Girsel

Ole Andreas Dahl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Nyboder Ejendomsaktieselskab

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nyboder Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både erhvervs- og boligejendomme.

Værdiansættelse af ejendomme

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi i henhold til anerkendt afkastbaseret model. Markedet for udlejningsejendomme er overvejende positivt men købernes krav til afkast vurderes at være højt. På baggrund af dette er selskabets ejendomme værdiansat til 89.627 tkr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på 5.064 tkr. mod 8.021 tkr. for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015. Balancen viser en egenkapital pr. 30. juni 2016 på 34.847 tkr. Resultatet er påvirket positivt af dagsværdiregulering af ejendomme med 4.703 tkr. (6.411 tkr. i 2014/15).

Ledelsen anser resultatet tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nyboder Ejendomsaktieselskab for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har korrigeret årsrapporten vedrørende indregning og måling af prioritetsgæld, der ikke længere optages til dagsværdi men til nominal værdi, jf. ændringerne til årsregnskabsloven.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende korrektionen tilrettet. Således er sidste års resultat forøget med 1.350 tkr. og egenkapitalen er forøget med 2.313 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsjendomme omfatter investering i fast ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervslestedstidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi over resultatopgørelsen. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på basis af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav, eller anden almindeligt anerkendt værdiansættelsesmetode.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld, herunder prioritetsgæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTORESULTAT		4.562.300	6.518.973
Personaleomkostninger.....	1	-1.529.552	-1.285.533
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.703.480	6.410.537
DRIFTSRESULTAT		7.736.228	11.643.977
Andre finansielle indtægter.....		43.274	46.550
Andre finansielle omkostninger.....		-1.342.456	-1.277.198
RESULTAT FØR SKAT		6.437.046	10.413.329
Skat af årets resultat.....	2	-1.373.397	-2.392.043
ÅRETS RESULTAT		5.063.649	8.021.286
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		118.000	117.410
Overført resultat.....		4.945.649	7.903.876
I ALT		5.063.649	8.021.286

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		89.625.760	82.011.220
Materielle anlægsaktiver.....	3	89.625.760	82.011.220
ANLÆGSAKTIVER.....		89.625.760	82.011.220
Andre tilgodehavender.....		376.661	2.376.548
Periodeafgrænsningsposter.....		56.747	56.514
Tilgodehavender.....		433.408	2.433.062
Værdipapirer.....		1.935.889	0
Likvide beholdninger.....		4.087.761	7.983.673
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.457.058	10.416.735
AKTIVER.....		96.082.818	92.427.955

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		700.000	700.000
Øvrige reserver.....		0	1.486.442
Overført overskud.....		34.028.789	31.211.461
Forslag til udbytte.....		118.000	117.410
EGENKAPITAL.....	4	34.846.789	33.515.313
Hensættelse til udskudt skat.....		6.124.609	5.770.760
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.124.609	5.770.760
Gæld til realkreditinstitutter.....		48.771.466	47.240.017
Selskabsskat.....		0	1.112.372
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	48.771.466	48.352.389
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.138.208	781.306
Selskabsskat.....		1.112.372	574.573
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		703.483	842.652
Anden gæld.....		3.197.338	2.443.712
Periodeafgrænsningsposter.....		188.553	147.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.339.954	4.789.493
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		55.111.420	53.141.882
PASSIVER.....		96.082.818	92.427.955
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.510.396	1.270.597	
Omkostninger til social sikring.....	19.156	14.936	
	1.529.552	1.285.533	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	338.631	655.753	
Regulering af udskudt skat.....	1.034.766	1.736.290	
	1.373.397	2.392.043	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015.....		55.479.327	
Tilgang.....		2.911.260	
Kostpris 30. juni 2016.....		58.390.587	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		26.531.693	
Årets værdireguleringer.....		4.703.480	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....		31.235.173	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		89.625.760	

Investeringsejendommene måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30.06.2016 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseerve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, lejet grunde, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. juli 2015.....	700.000	1.486.442	28.898.925	117.410	31.202.777	
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....			2.312.536		2.312.536	
Korrigeret egenkapital 1. juli 2015.....	700.000	1.486.442	31.211.461	117.410	33.515.313	
Betalt udbytte.....				-117.410	-117.410	
Nettoregulering af sikrings- instrumenter.....		-1.486.442	-2.128.321		-3.614.763	
Forslag til årets resultatdisponering.....			4.945.649	118.000	5.063.649	
Egenkapital 30. juni 2016.....	700.000	0	34.028.789	118.000	34.846.789	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.						
Selskabskapital						
Selskabskapitalen er fordelt således:						
A-aktier, 100 stk. a nom. 1.000 kr.....				100.000	100.000	
B-aktier, 600 stk. a nom. 1.000 kr.....				600.000	600.000	
				700.000	700.000	
Langfristede gældsforpligtelser						5
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt		Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	48.021.323	49.909.675		1.138.208	42.789.267	
Selskabsskat.....	1.112.373	1.112.372		1.112.372	0	
	49.133.696	51.022.047		2.250.580	42.789.267	
Eventualposter mv.						6
Ingen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
I ejendommene er der udover prioritetsgæld stillet sikkerhed til ejerforeningerne på i alt kr. 207.712.						