

# **ApS Nora Bio**

**Hambros Allé 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 15 20 63 81**

**Årsrapport for 2015  
(25. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2016

---

Marcus Choleva  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS Nora Bio.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Marcus Choleva

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Til kapitalejeren i ApS Nora Bio*

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Nora Bio for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

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

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

Hellerup, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
Statsautoriseret revisor

Lasse Hartlev  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ApS Nora Bio  
Hambros Allé 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 15 20 63 81  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Marcus Choleva

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2016 på selskabets adresse.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.418.657</b>	<b>2.591.660</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.568.657</b>	<b>2.741.660</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	5.961.651
Finansielle indtægter	1	547.216	52.990
Finansielle omkostninger	2	<u>-249.364</u>	<u>-558.157</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.866.509</b>	<b>8.198.144</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-664.185</u>	<u>-29.648</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.202.324</u></b>	<b><u>8.168.496</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	37.000.000
Overført overskud		<u>2.202.324</u>	<u>-28.831.504</u>
		<b><u>2.202.324</u></b>	<b><u>8.168.496</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>28.300.000</u>	<u>28.150.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>28.300.000</b></u>	<u><b>28.150.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>28.300.000</b></u>	<u><b>28.150.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.538.091	37.014.641
Andre tilgodehavender		<u>60.852</u>	<u>83.219</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.598.943</b></u>	<u><b>37.097.860</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.462</b></u>	<u><b>199</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.600.405</b></u>	<u><b>37.098.059</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>29.900.405</b></u></u>	<u><u><b>65.248.059</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		8.799.752	6.597.428
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>37.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>8.999.752</u></b>	<b><u>43.797.428</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>4.699.255</u>	<u>4.560.977</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.699.255</u></b>	<b><u>4.560.977</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.609.126	14.382.112
Anden gæld		<u>1.556.628</u>	<u>1.556.628</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>15.165.754</u></b>	<b><u>15.938.740</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	611.732	598.317
Anden gæld		<u>423.912</u>	<u>352.597</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.035.644</u></b>	<b><u>950.914</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.201.398</u></b>	<b><u>16.889.654</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.900.405</u></b>	<b><u>65.248.059</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Hovedaktivitet	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	545.740	0
Andre finansielle indtægter	<u>1.476</u>	<u>52.990</u>
	<b><u>547.216</u></b>	<b><u>52.990</u></b>
	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	299.974
Andre finansielle omkostninger	<u>249.364</u>	<u>258.183</u>
	<b><u>249.364</u></b>	<b><u>558.157</u></b>
	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	525.907	449.631
Årets udskudte skat	138.278	88.278
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-508.261</u>
	<b><u>664.185</u></b>	<b><u>29.648</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	11.671.000
Kostpris 31. december 2015	11.671.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	16.479.000
Årets værdireguleringer	150.000
Værdireguleringer 31. december 2015	16.629.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>28.300.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi opgjort ud fra en afkastbaseret model og med et afkastkrav på 8,25 %.

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	6.597.428	37.000.000	43.797.428
Betalt ordinært udbytte	0	0	-37.000.000	-37.000.000
Årets resultat	0	2.202.324	0	2.202.324
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>8.799.752</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.999.752</u></b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	4.560.977	4.927.287
Hensat i året	<u>138.278</u>	<u>-419.983</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b><u><u>4.699.255</u></u></b>	<b><u><u>4.507.304</u></u></b>
Materielle anlægsaktiver	4.683.864	4.581.734
Prioritetsgæld	<u>15.391</u>	<u>-20.757</u>
	<b><u><u>4.699.255</u></u></b>	<b><u><u>4.560.977</u></u></b>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	11.136.692	11.809.444
Mellem 1 og 5 år	<u>2.472.434</u>	<u>2.572.668</u>
Langfristet del	13.609.126	14.382.112
Inden for et år	<u>611.732</u>	<u>598.317</u>
	<b><u><u>14.220.858</u></u></b>	<b><u><u>14.980.429</u></u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	<u>1.556.628</u>	<u>1.556.628</u>
Langfristet del	1.556.628	1.556.628
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>1.556.628</u></u></b>	<b><u><u>1.556.628</u></u></b>

## **Noter til årsrapporten**

### **8 Eventualposter m.v.**

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab og dettes danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningen.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 28.300.

### **10 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for ApS Nora Bio for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

### **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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af egne ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.v.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **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.

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 årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

### **Materielle anlægsaktiver**

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 og for betalte acontoskatter.

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

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.