

ApS Nora Bio

**Hambros Allé 1
2900 Hellerup**

CVR-nr. 15 20 63 81

**Årsrapport for 2016
(26. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2017

Marcus Choleva
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2017

Direktion

Marcus Choleva

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ApS Nora Bio

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Nora Bio for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 31. maj 2017

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
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Marcus Choleva

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.174.490, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 13.174.242.

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 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.494.415	2.418.657
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.494.415	2.418.657
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.494.415	2.418.657
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>3.300.000</u>	<u>150.000</u>
Resultat før finansielle poster		5.794.415	2.568.657
Finansielle indtægter	1	89.489	547.216
Finansielle omkostninger		<u>-531.994</u>	<u>-249.364</u>
Resultat før skat		5.351.910	2.866.509
Skat af årets resultat	2	<u>-1.177.420</u>	<u>-664.185</u>
Årets resultat		<u>4.174.490</u>	<u>2.202.324</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.174.490</u>	<u>2.202.324</u>
		<u>4.174.490</u>	<u>2.202.324</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>31.600.000</u>	<u>28.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>31.600.000</u>	<u>28.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.600.000</u>	<u>28.300.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.215.173	1.538.091
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>60.852</u>
Tilgodehavender		<u>3.215.173</u>	<u>1.598.943</u>
Likvide beholdninger		<u>493</u>	<u>1.462</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.215.666</u>	<u>1.600.405</u>
Aktiver i alt		<u>34.815.666</u>	<u>29.900.405</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>12.974.242</u>	<u>8.799.752</u>
Egenkapital	4	<u>13.174.242</u>	<u>8.999.752</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>5.478.703</u>	<u>4.699.255</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.478.703</u>	<u>4.699.255</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.146.996	13.609.126
Anden gæld		<u>1.556.628</u>	<u>1.556.628</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>14.703.624</u>	<u>15.165.754</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	657.809	611.732
Selskabsskat		397.972	0
Anden gæld		<u>403.316</u>	<u>423.912</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.459.097</u>	<u>1.035.644</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.162.721</u>	<u>16.201.398</u>
Passiver i alt		<u>34.815.666</u>	<u>29.900.405</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	88.289	545.740
Andre finansielle indtægter	<u>1.200</u>	<u>1.476</u>
	<u>89.489</u>	<u>547.216</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	397.972	525.907
Årets udskudte skat	<u>779.448</u>	<u>138.278</u>
	<u>1.177.420</u>	<u>664.185</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>11.671.000</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>11.671.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>11.671.000</u>
		16.629.000
Værdireguleringer 1. januar 2016		<u>3.300.000</u>
Årets værdireguleringer		<u>19.929.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>19.929.000</u>
		<u>31.600.000</u>

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsbudget og pengestrømme for det kommende år. Pengestrømmene fra den enkelte ejendom danner sammen med individuelt fastsatte afkastkrav basis for værdiansættelsen tillige med hensyntagen til tomgang og forventede investeringer mv. De anvendte afkast krav er pr. 31. december 2016 fastsat til 7,5 %.

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	8.799.752	8.999.752
Årets resultat	0	4.174.490	4.174.490
Egenkapital 31. december 2016	200.000	12.974.242	13.174.242

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

5 Hensættelse til udskudt skat

	2016 kr.	2015 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	4.699.255	4.560.977
Hensat i året	779.448	138.278
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	5.478.703	4.699.255
Materielle anlægsaktiver	5.478.993	4.683.864
Låneomkostninger	-290	15.391
	5.478.703	4.699.255

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.433.075	11.136.692
Mellem 1 og 5 år	<u>2.713.921</u>	<u>2.472.434</u>
Langfristet del	13.146.996	13.609.126
Inden for et år	<u>657.809</u>	<u>611.732</u>
	<u>13.804.805</u>	<u>14.220.858</u>
Anden gæld		
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>
	<u>1.556.628</u>	<u>1.556.628</u>

7 Eventualposter m.v.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.850, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr.31.600.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Nora Bio for 2016 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 2016 er aflagt i kr.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.