

**Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S**

**c/o Lund Elmer Sandager**

**Kalvebod Brygge 39-41**

**1560 København V**

CVR-nr. 24 21 37 57

**Årsrapport 2015/16**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/1 2017

---

Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. september - 31. august	8
Balance pr. 31. august	9
Noter til årsregnskabet	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2017

### **Direktion**

Steen Raagaard Andersen

### **Bestyrelse**

Jørn Thaysen  
formand

Lars Povl Jensen

Lone Mortensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til ejeren af Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S*

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 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. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. januar 2017

### **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S c/o Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V CVR-nr.: 24 21 37 57 Regnskabsår: 1. september - 31. august Hjemsted: København
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere faste ejendomme, samt placering af kapital i værdipapirer.
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Thaysen, formand Lars Povl Jensen Lone Mortensen
<b>Direktion</b>	Steen Raagaard Andersen
<b>Aktionærer</b>	A/S Rørkær, København c/o Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 43 A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som er fuldt periodiseret, således at resultatet indeholder 12 måneders husleje.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsudgifter, administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede dansk virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Særlige installationer	15 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Anden gæld omfatter skyldige A-skatter, hensat til indvendig vedligeholdelse, modtagne deposita, uafsluttet varmeregnskab m.v.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		4.203.136	4.165.941
Andre eksterne omkostninger		<u>-3.223.975</u>	<u>-3.680.442</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>979.161</b>	<b>485.499</b>
Personaleomkostninger	1	-90.000	-90.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-200.674</u>	<u>-200.674</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>688.487</b>	<b>194.825</b>
Finansielle indtægter		735.395	1.103.311
Finansielle omkostninger	2	<u>-26.464</u>	<u>-27.407</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.397.418</b>	<b>1.270.729</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-377.817</u>	<u>-353.239</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.019.601</u></b>	<b><u>917.490</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>1.019.601</u>	<u>917.490</u>
		<b><u>1.019.601</u></b>	<b><u>917.490</u></b>

## Balance pr. 31. august

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>5.480.215</u>	<u>5.680.889</u>
		<u>5.480.215</u>	<u>5.680.889</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.480.215</b></u>	<u><b>5.680.889</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		94.394	132.272
Selskabsskat		11.731	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.468</u>	<u>41.690</u>
		<u>138.593</u>	<u>173.962</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		<u>8.452.771</u>	<u>8.430.993</u>
		<u>8.452.771</u>	<u>8.430.993</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.223.423</u>	<u>1.605.998</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>11.814.787</b></u>	<u><b>10.210.953</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>17.295.002</b></u>	<u><b>15.891.842</b></u>

## Balance pr. 31. august

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		9.525.296	8.505.695
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>12.525.296</b>	<b>11.505.695</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		708.496	681.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		507.952	515.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		687.946	661.930
Selskabsskat		363.210	340.406
Anden gæld		2.502.102	2.186.432
		4.769.706	4.386.147
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.769.706</b>	<b>4.386.147</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>17.295.002</b>	<b>15.891.842</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>90.000</u></b>
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>26.464</u>	<u>27.407</u>
	<b><u>26.464</u></b>	<b><u>27.407</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	377.740	351.090
Udenlandsk udbytteskat	<u>77</u>	<u>2.149</u>
	<b><u>377.817</u></b>	<b><u>353.239</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. september 2015	<u>11.568.138</u>
Kostpris 31. august 2016	<u>11.568.138</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2015	5.887.249
Årets afskrivninger	<u>200.674</u>
Af- og nedskrivninger 31. august 2016	<u>6.087.923</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016</b>	<b><u><u>5.480.215</u></u></b>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 andrager	<u>74.900.000</u>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. september 2015	3.000.000	8.505.695	11.505.695
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.019.601</u>	<u>1.019.601</u>
<b>Egenkapital 31. august 2016</b>	<b><u><u>3.000.000</u></u></b>	<b><u><u>9.525.296</u></u></b>	<b><u><u>12.525.296</u></u></b>

Selskabskapitalen består af 3.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerantebreve for i alt kr. 11.700.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede hæftelse udover den afsatte selskabsskat andrager pr. t.kr. 54 pr. 31. august 2016