

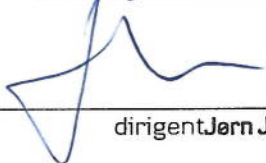
# Samejet Nymøllevej 59-91

CVR-nr. 24247961  
Holmens Kanal 2 - 12  
1060 København K

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 28. januar 2016

  
\_\_\_\_\_  
dirigent **Jørn Jeppesen**

# Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæring	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Samejet Nymøllevej 59-91  
Adresse: Holmens Kanal 2-12,  
1060 København K

CVR-nr.: 24247961  
Stiftet: 31.12.1992

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

## BESTYRELSE

Peter Mering  
Palle Gyldenløve

## GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 28. januar 2016.

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Samejet ejer og driver ejendommen "Nymøllevej 59-91" i Kgs. Lyngby nord for København

Samejet ejes af Danica Ejendomsselskab ApS med en ejerandel på 75 pct. og af Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S med en ejerandel på 25 pct.

## Årets resultat

Resultatet for 2015 udgør -54.170 t. kr. mod 31.210 t. kr. året før.

Årets bruttoresultat udgør -31 mio. kr. mod 35 mio. kr. i 2014. Resultatet anses for tilfredsstillende og svarer til det forventede ifølge årsrapporten for 2014, og er begrundet i større projekt vedr. lejemålsindretning.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2015 faldet med 23 mio. kr. til 633 mio. kr. pr 31. december 2015. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,6 pct. mod 5,4 pct. i 2014.

Der er efter regnskabsårets udlob ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Andre forhold

Investering i erhvervsejendomme er behæftet med risiko for manglende udlejning. Nymøllevej er dog relativt velbeliggende, hvorfor denne risiko mere knytter sig til den generelle økonomiske udvikling end til ejendommen. Værdiansættelsen vil desuden følge udviklingen i inflationen, idet lejekontrakten reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset.

## Forventninger til 2016

Samejet forventer i 2016 et tilfredsstillende resultat.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Samejet Nymøllevvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og samejekontrakten af 03.06.1993.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

København, den 28. januar 2016

Bestyrelse:



Peter Mering  
Danica Ejendomsselskab ApS



Palle Gyldenlove  
Nordea Pension Danmark,  
Ejendomsselskab A/S

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til interessenterne i Samejet Nymøllevej 59 -91

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Interessentskabet Nymøllevej 59 -91 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 for 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 interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 28. januar 2016

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Lone Møller Olesen  
statsautoriseret revisor

# Resultatopgørelse - Samejet Nymøllevej

1. januar - 31. december

Note	T. kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	28.801	43.002
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-59.841	-8.389
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-31.040</b>	<b>34.613</b>
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-23.130	-3.403
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-54.170</b>	<b>31.210</b>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-54.170</b>	<b>31.210</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-54.170</b>	<b>31.210</b>
	<b>Der fordeles således:</b>		
	Danica Ejendomsselskab ApS, 75%	-40.627	23.407
	Nordea Pension Danmark, Ejendomselskab A/S, 25%	-13.543	7.803
		<b>-54.170</b>	<b>31.210</b>

# Balance - Samejet Nymøllevej

31. december

Note	T. kr.	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
3	Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme	632.529	654.209
	I alt	632.529	654.209
	Anlægsaktiver i alt	632.529	654.209
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
4	Tilgodehavender Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.960	2.879
	I alt	4.960	2.879
	Omsætningsaktiver i alt	4.960	2.879
	<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>637.489</b>	<b>657.088</b>
<b>PASSIVER</b>			
5	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>621.229</b>	<b>629.719</b>
6	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>		
	Anden gæld	16.260	27.369
	I alt	16.260	27.369
	<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>637.489</b>	<b>657.088</b>
7	Eventualforpligtelser		



# Noter – Samejet Nymøllevej 59-91

Note

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes. 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger.

### Skat

Samejet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Beskatningen sker hos de enkelte ejere.

### Investeringsejendomme

Dagsværdien opgøres af koncernens egne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommernes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes lobetid, lejeregulering og lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5,6 pct. mod 5,4 pct. i 2014.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imodgåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden.

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til dagsværdi, mens øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Noter - Samejet Nymøllevej

Note	T, kr.	2015	2014		
2	<b>Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b> Der er ingen ansatte i Samejet Nymøllevej, og der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.				
3	<b>Investeringsejendomme</b>				
	Kostpris primo	397.171	397.171		
	Nyanskaffelser	1.450	-		
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>398.621</b>	<b>397.171</b>		
	Værdireguleringer primo	257.038	260.441		
	Årets værdireguleringer	-23.130	-3.403		
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>233.908</b>	<b>257.038</b>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>632.529</b>	<b>654.209</b>		
4	<b>Tilgodehavender</b> Tilgodehavender, som forfalder senere end 1 år: Der er ingen poster, der forfalder senere end 1 år				
5	<b>Egenkapital</b>				
		Egenkapital primo	Resultat	Indbetalt/ Udbetalt	Egenkapital Ultimo
	Denica Ejendomsselskab ApS	472.289	-40.627	34.260	465.922
	Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S	157.430	-13.543	11.420	155.307
	<b>Kapitalkonti 2015</b>	<b>629.719</b>	<b>-54.170</b>	<b>45.680</b>	<b>621.229</b>
	<b>Kapitalkonti 2014</b>	<b>635.954</b>	<b>31.210</b>	<b>-37.445</b>	<b>629.719</b>
6	<b>Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år: Anden gæld			8.932	20.147
	Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år: Anden gæld			7.328	7.222
7	<b>Eventualforpligtelser</b> Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en rasterende momsreguleringsforpligtelse på			25.113	13.756