

Samejet Nymøllevej 59-91

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

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. februar 2018



dirigent

Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæring	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

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 2017

BESTYRELSE
Peter Mering, formand
Palle Gyldenløve

REVISION
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnersekskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling afholdes d. 1. februar 2018.

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 2017 udgør 31.747 t.kr. mod 15.828 kr. året før.

Årets bruttoresultat udgør 26.782 t.kr. mod 30.584 t.kr. i 2016. Resultatet anses for tilfredsstillende og svarer til det forventede ifølge årsrapporten for 2016.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2017 steget med 5.142 t.kr. til 623.781 t.kr. pr 31. december 2017. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,6% pct. svarende til afkastkravet, som blev anvendt i 2016.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Andre forhold

Investering i erhvervsjendomme 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 2018

Samejet forventer i 2018 et resultat på samme niveau som 2017.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Samejet Nymøllevvej.

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

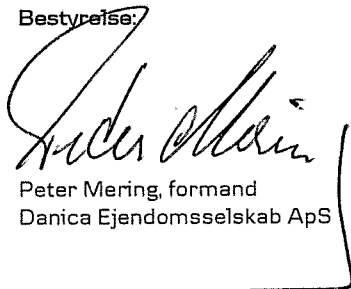
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2018

Bestyrelse:



Peter Mering, formand
Danica Ejendomsselskab ApS

Palle Gyldenløve
Nordea Pension Danmark,
Ejendomsselskab A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til interessenterne i Samejet Nymøllevej 59-91

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Samejet Nymøllevej 59-91 for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og samejekontrakten af 03.06.1993.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og samejekontrakten af 03.06.1993 for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

Vores 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 opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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.

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

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

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

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

København, den 1. februar 2018

Deloitte

Statsautoniseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoniseret revisor
MNE-nr. 16631

Resultatopgørelse - Samejet Nymøllevej

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	30.507	36.220
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.725	-5.636
	BRUTTORESULTAT	26.782	30.584
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	4.965	-14.756
	DRIFTSRESULTAT	31.747	15.828
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	31.747	15.828
	ÅRETS RESULTAT	31.747	15.828
	Der fordeles således:		
	Danica Ejendomsselskab ApS, 75%	23.810	11.871
	Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S, 25%	7.937	3.957
		31.747	15.828

Balance - Samejet Nymøllevej

31. december

Note	T. kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	623.781	618.639
	I alt	623.781	618.639
	Anlægsaktiver i alt	623.781	618.639
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
5	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	2.550	1.346
	Andre tilgodehavender	0	226
	Periodeafgrænsningsposter	5	0
	I alt	2.555	1.572
	Omsætningsaktiver i alt	2.555	1.572
	AKTIVER, I ALT	626.336	620.211
	PASSIVER		
6	EGENKAPITAL	616.019	609.505
7	GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Anden gæld	10.317	10.706
	I alt	10.317	10.706
	PASSIVER, I ALT	626.336	620.211
8	Eventualforpligtelser		

Noter – Samejet Nymøllevej 59-91

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, samt udvalgte bestemmelser for klasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

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 lejere.

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.

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 ejendommenes 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 lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5,6 pct. som i 2016.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter - Samejet Nymøllevej

Note	T. kr.	2017	2016		
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme Der er ingen ansatte i Samejet Nymøllevej, og der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.				
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	4.965	-14.756		
	I alt	4.965	-14.756		
4	Investeringsejendomme Kostpris primo Nyanskaffelser	399.487 177	398.621 866		
	Kostpris ultimo	399.664	399.487		
	Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer	219.152 4.965	233.908 -14.756		
	Værdireguleringer ultimo	224.117	219.152		
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	623.781	618.639		
5	Tilgodehavender Tilgodehavender, som forfalder senere end 1 år: Der er ingen poster, der forfalder senere end 1 år				
6	Egenkapital				
		Egenkapital primo	Resultat	Indbetalt/ Udbetalt	Egenkapital Ultimo
	Danica Ejendomsselskab ApS	457.129	23.810	-18.924	462.015
	Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S	152.376	7.937	-6.309	154.004
	Kapitalkonti 2017	609.505	31.747	-25.233	616.019
	Kapitalkonti 2016	621.229	15.828	-27.552	609.505
7	Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år: Anden gæld			2.871	3.348
	Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år: Anden gæld			7.446	7.358
8	Eventualforpligtelser Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende moms-reguleringsforpligtelse på			19.264	22.337