

# Samejet Nymøllevej 59-91

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

## Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 5. februar 2019



---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 24247961  
Stiftet: 31.12.1992

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018

BESTYRELSE  
Peter Mering, formand  
Søren Tang Kristensen

REVISION  
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

GENERALFORSAMLING  
Ordinær generalforsamling afholdes d. 5. februar 2019.

# 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 Velliv Ejendomme A/S med en ejerandel på 25 pct.

## Årets resultat

Resultatet for 2018 udgør 42.090 t.kr. mod 31.747 t.kr. året før.

Årets bruttoresultat udgør 27.454 t.kr. mod 26.782 t.kr. i 2017. Resultatet anses for tilfredsstillende og svarer til det forventede ifølge årsrapporten for 2017.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2018 steget med 14.639 t.kr. til 638.277 t.kr. pr 31. december 2018. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,6% pct. svarende til afkastkravet, som blev anvendt i 2017.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## 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 2019

Samejet forventer i 2019 et resultat på samme niveau som 2018.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 5. februar 2019

Bestyrelse:



Peter Mering, formand  
Danica Ejendomsselskab ApS



Søren Tang Kristensen  
Velliv Ejendomme 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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og samejekontrakten af 03.06.1993 for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 regnskabsbrugerne 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 5. februar 2019

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16631

# Resultatopgørelse - Samejet Nymøllevej 59-91

1. januar - 31. december

Note T. kr.	2018	2017
Nettoomsætning	30.818	30.507
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.364	-3.725
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>27.454</b>	<b>26.782</b>
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	14.639	4.965
Finansielle omkostninger	-3	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>42.090</b>	<b>31.747</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>42.090</b>	<b>31.747</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført overskud	42.090	31.747
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>42.090</b>	<b>31.747</b>
<b>Der fordeles således:</b>		
Danica Ejendomsselskab ApS, 75%	31.567	23.810
Velliv Ejendomme A/S 25%	10.523	7.937
	<b>42.090</b>	<b>31.747</b>



# Balance - Samejet Nymøllevej 59-91

	2018	2017
Note T. kr.		
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	638.277	623.781
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	638.277	623.781
I alt	638.277	623.781
Anlægsaktiver i alt		
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	7.576	2.550
5 Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder/Fællesledet virksomheder	0	5
Periodeafgrænsningsposter	7.576	2.555
I alt	7.576	2.555
Omsætningsaktiver i alt	645.853	626.336
<b>AKTIVER, I ALT</b>		
<b>PASSIVER</b>		
	633.406	616.019
6 EGENKAPITAL		
	12.448	10.317
7 GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
Anden gæld	12.448	10.317
I alt	645.853	626.336
<b>PASSIVER, I ALT</b>		
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 2017.

### 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.

### 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 ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsestand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtningsnemsnit udgjort i alt 5,6 pct. som i 2017.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal 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 nominal værdi.

# Noter - Samejet Nymøllevej 59-91

Note T. kr.		2018	2017		
2	<b>Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b> Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision mv.  Der er ingen ansatte i selskabet.  Bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.				
3	<b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b> Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	14.639	4.965		
	<b>I alt</b>	14.639	4.965		
4	<b>Investeringsejendomme</b> Kostpris primo Nyanskaffelser  Kostpris ultimo  Værdireguleringer primo Arets værdireguleringer  Værdireguleringer ultimo  Regnskabsmæssig værdi ultimo	399.664 -143 399.521  224.117 14.639 238.756 638.277	399.487 177 399.664  219.152 4.965 224.117 623.781		
5	<b>Tilgodehavender</b> Der er ingen poster, der forfalder senere end 1 år				
6	<b>Egenkapital</b>				
		Egenkapital primo	Resultat		
		Indbetalt/ Udbetalt	Ultimo		
	Danica Ejendomsselskab ApS	462.015	31.567	-18.527	475.055
	Velliv Ejendomme A/S	154.004	10.523	-6.176	158.351
	Kapitalkonti 2018	616.019	42.090	-24.703	633.406
	Kapitalkonti 2017	609.505	31.747	-25.233	616.019
7	<b>Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år: Anden gæld Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år: Anden gæld	5.000	7.447		2.871 7.446
8	<b>Eventualforpligtelser</b> Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	15.894			19.264