

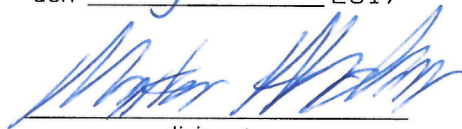
Samejet Nymøllevej 59-91

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

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 26. januar 2017



dirigent

Indholdsfortegnelse

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

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 2016

BESTYRELSE

Peter Mering
Palle Gyldenløve

REVISION
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling afholdes d. 26. januar 2017.

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 2016 udgør 15.828 t.kr. mod -54.170 t.kr. året før.

Årets bruttoresultat udgør 30.584 t.kr. mod -31.040 t.kr. i 2015. Resultatet anses for tilfredsstillende og svarer til det forventede ifølge årsrapporten for 2015.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2016 faldet med 13.890 t.kr. til 618.639 t.kr. pr 31. december 2016. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,6 pct. mod 5,6 pct. i 2015.

Der er efter regnskabsårets udløb 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 2017

Samejet forventer i 2017 et resultat på samme niveau.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


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 26. januar 2017

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Samejet Nymøllevej 59-91 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 afdække 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 overste 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 26. januar 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse - Samejet Nymøllevej

1. januar - 31. december

Note	T. kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	36.220	28.801
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.636	-59.841
	BRUTTORESULTAT	30.584	-31.040
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-14.756	-23.130
	DRIFTSRESULTAT	15.828	-54.170
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	15.828	-54.170
	ÅRETS RESULTAT	15.828	-54.170
	Der fordeles således:		
	Danica Ejendomsselskab ApS, 75%	11.871	-40.627
	Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S, 25%	3.957	-13.543
		<u>15.828</u>	<u>-54.170</u>

Balance - Samejet Nymøllevej

31. december

Note	T. kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	618.639	632.529
	I alt	618.639	632.529
	Anlægsaktiver i alt	618.639	632.529
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
4	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder/Fællesledet virksomheder	1.346	4.960
	Andre tilgodehavender	226	
	I alt	1.572	4.960
	Omsætningsaktiver i alt	1.572	4.960
	AKTIVER, I ALT	620.211	637.489
	PASSIVER		
5	EGENKAPITAL	609.505	621.229
6	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Anden gæld	10.706	16.260
	I alt	10.706	16.260
	PASSIVER, I ALT	620.211	637.489
7	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 2015.

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.

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender.

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 forsikringselskaber 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. mod 5,6 pct. i 2015.

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

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Noter - Samejet Nymøllevej

Note	T. kr.	2016	2015		
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme Der er ingen ansatte i Samejet Nymøllevej, og der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.				
3	Investeringsejendomme				
	Kostpris primo	398.621	397.171		
	Nyanskaffelser	866	1.450		
	Kostpris ultimo	399.487	398.621		
	Værdireguleringer primo	233.908	257.038		
	Årets værdireguleringer	-14.756	-23.130		
	Værdireguleringer ultimo	219.152	233.908		
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	618.639	632.529		
4	Tilgodehavender Tilgodehavender, som forfalder senere end 1 år: Der er ingen poster, der forfalder senere end 1 år				
5	Egenkapital				
		Egenkapital primo	Resultat	Indbetalt/ Udbetalt	Egenkapital Ultimo
	Danica Ejendomsselskab ApS	465.922	11.871	-20.664	457.129
	Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S	155.307	3.957	-6.888	152.376
	Kapitalkonti 2016	621.229	15.828	-27.552	609.505
	Kapitalkonti 2015	629.719	-54.170	45.680	621.229
6	Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år: Anden gæld			3.348	8.932
	Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år: Anden gæld			7.358	7.328
7	Eventualforpligtelser Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på			22.337	25.113