

Samejet Nymøllevej 59-91

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

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 24. februar 2020

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 2019

BESTYRELSE

Peter Mering, formand
Solveig Birte Rannje, næst formand

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 24. februar
2020.

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 2019 udgør 29.678 t.kr. mod 42.090 t.kr. året før. Det lavere resultat skyldes primært lavere værdiregulering end året før.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2019 steget med 2.047 t.kr. til 640.324 t.kr. pr 31. december 2019. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,3%.

Årets bruttoresultat udgør 27.631 t.kr. mod 27.454 t.kr. i 2018.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger ifølge årsrapporten for 2018.

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 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 2020

Samejet forventer i 2020 et resultat på samme niveau som 2019, svarende til ca. 28 mio. kr. før værdiregulering.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Samejet Nymøllevej.

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

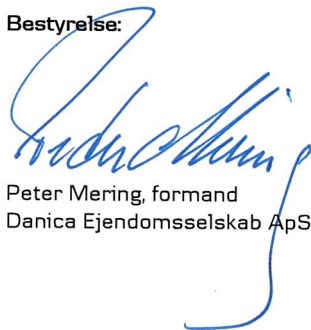
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 24. februar 2020

Bestyrelse:



Peter Mering, formand
Danica Ejendomselskab ApS



Solveig Birte Rannje, næstformand
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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og samejekontrakten af 03.06.1993 for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

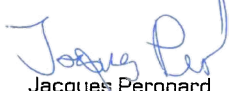
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. februar 2020

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.	2019	2018	
2	Nettoomsætning	31.097	30.818
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.466	-3.364
	BRUTTORESULTAT	27.631	27.454
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2.047	14.639
	Finansielle omkostninger	0	-3
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	29.678	42.090
	ÅRETS RESULTAT	29.678	42.090
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført overskud	29.678	42.090
	DISPONERET I ALT	29.678	42.090
Der fordeles således:			
	Danica Ejendomselskab ApS, 75%	22.259	31.567
	Velliv Ejendomme A/S 25%	7.419	10.523
		29.678	42.090

Balance - Samejet Nymøllevej 59-91

Note T. kr.	2019	2018	
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	640.324	638.277
	I alt	640.324	638.277
	Anlægsaktiver i alt	640.324	638.277
OMSÆTNINGSAKTIVER			
5	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder/Fællesledet virksomheder	5.728	7.576
	I alt	5.728	7.576
	Omsætningsaktiver i alt	5.728	7.576
	AKTIVER, I ALT	646.052	645.853
PASSIVER			
6	EGENKAPITAL	635.556	633.406
7	GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Anden gæld	10.496	12.448
	I alt	10.496	12.448
	PASSIVER, I ALT	646.052	645.853
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 2018.

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 lejerner.

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.

Finansielle omkostninger

Indeholder renter og rentelignende udgifter af gældsforpligtelser og renter fra gæld tilknyttede virksomheder, herunder kurstab på obligationslån.

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

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne 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 vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5,3 pct.

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.	2019	2018		
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme				
Eksterne omkostninger består af selskabets andel af fællesudgifter, omkostninger til administration, revision mv.				
Der er ingen ansatte i selskabet.				
Bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.				
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme				
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	2.047	14.639		
I alt	2.047	14.639		
4 Investeringsejendomme				
Kostpris primo	399.521	399.664		
Nyanskaffelser	0	-143		
Kostpris ultimo	399.521	399.521		
Værdireguleringer primo	238.756	224.117		
Årets værdireguleringer	2.047	14.639		
Værdireguleringer ultimo	240.803	238.756		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	640.324	638.277		
5 Tilgodehavender				
Der er ingen poster, der forfalder senere end 1 år				
6 Egenkapital				
	Egenkapital primo	Resultat	Indbetalt/ Udbetalt	Ultimo
Danica Ejendomsselskab ApS	475.055	22.259	-20.647	476.667
Velliv Ejendomme A/S	158.351	7.419	-6.882	158.889
Kapitalkonti 2019	633.406	29.678	-27.528	635.556
Kapitalkonti 2018	616.019	42.090	-24.703	633.406
7 Gældsforpligtelser				
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:				
Anden gæld			3.049	5.000
Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år:				
Anden gæld			7.447	7.447
8 Eventualforpligtelser				
Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på			12.519	15.894

Resultatopgørelse - Samejet Nymøllevej 59-91

1. januar - 31. december

Note T, kr.	2019	2018
Nettoomsætning	31.097	30.818
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.466	-3.364
BRUTTORESULTAT	27.631	27.454
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2.047	14.639
Finansielle omkostninger	0	-3
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	29.678	42.090
ÅRETS RESULTAT	29.678	42.090
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført overskud	29.678	42.090
DISPONERET I ALT	29.678	42.090
Der fordeles således:		
Danica Ejendomsselskab ApS, 75%	22.259	31.567
Velliv Ejendomme A/S 25%	7.419	10.523
	29.678	42.090

Balance - Samejet Nymøllevej 59-91

Note T. kr.	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
4		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	640.324	638.277
I alt	640.324	638.277
Anlægsaktiver i alt	640.324	638.277
OMSÆTNINGSAKTIVER		
5		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder/Fællesledet virksomheder	5.728	7.576
Periodeafgrænsningsposter	0	0
I alt	5.728	7.576
Omsætningsaktiver i alt	5.728	7.576
AKTIVER, I ALT	646.052	645.853
PASSIVER		
6		
EGENKAPITAL	635.556	633.406
7		
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
Anden gæld	10.496	12.448
I alt	10.496	12.448
PASSIVER, I ALT	646.052	645.853
8		
Eventualforpligtelser		