

Samejet Nymøllevej 59-91

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

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 3. februar 2021

dirigent

Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæring	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 24247961
Stiftet: 31.12.1992

Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020

BESTYRELSE

Peter Mering, formand
Solveig Birte Rannje, næstformand

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 3. februar 2021.

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Samejet ejes af Danica Ejendomselskab ApS med en ejerandel på 75 pct. og af Velliv Ejendomme A/S med en ejerandel på 25 pct.

Årets resultat

Resultatet for 2020 udgør 29.583 t.kr. mod 29.678 t.kr. året før. Det lavere resultat skyldes primært lavere værdiregulering end året før.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2020 steget med 704 t.kr. til 641.028 t.kr. pr 31. december 2020. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,3% pct. svarende til afkastkravet, som blev anvendt i 2019.

Årets bruttoresultat udgør 28.879 t.kr. mod 27.631 t.kr. i 2019.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger ifølge årsrapporten for 2019.

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 2021

Samejet forventer i 2021 et resultat på samme niveau som 2020.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 3. februar 2021

Bestyrelse:

Peter Mering, formand
Danica Ejendomsselskab 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og samejekontrakten af 03.06.1993 for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 afdekke 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 3. februar 2021

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.	2020	2019
Nettoomsætning	31.289	31.097
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.410	-3.466
BRUTTORESULTAT	28.879	27.631
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	704	2.047
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	29.583	29.678
ÅRETS RESULTAT	29.583	29.678
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført overskud	29.583	29.678
DISPONERET I ALT	29.583	29.678
Der fordeles således:		
Danica Ejendomsselskab ApS, 75%	22.187	22.259
Velliv Ejendomme A/S 25%	7.396	7.419
	29.583	29.678

Balance - Samejet Nymøllevej 59-91

Note	T. kr.	2020	2019
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
4	Investeringsjendomme	641.028	640.324
	I alt	641.028	640.324
	Anlægsaktiver i alt	641.028	640.324
OMSÆTNINGSAKTIVER			
5	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.790	5.728
	I alt	5.790	5.728
	Omsætningsaktiver i alt	5.790	5.728
	AKTIVER, I ALT	646.818	646.052
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
		634.542	635.556
6	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Anden gæld	12.276	10.496
	I alt	12.276	10.496
	PASSIVER, I ALT	646.818	646.052
7	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Danica Ejendomsselskab ApS	Valliv Ejendomme A/S	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	475.055	158.351	633.406
Årets overskud	22.259	7.419	29.678
Indbetalt / Udbetalt	-20.647	-6.881	-27.528
Egenkapital 31. december 2019	476.667	158.889	635.556
Årets overskud	22.187	7.396	29.583
Indbetalt / Udbetalt	-22.950	-7.647	-30.597
Egenkapital 31. december 2020	475.904	158.638	634.542

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 2019.

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. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Skat

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

Noter – Samejet Nymøllevej 59-91

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5,3 pct. som i 2019.

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 59-91

Note T. kr.	2020	2019
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Andre eksterne omkostninger består af selskabets andel af fællesudgifterne, 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	704	2.047
I alt	704	2.047
4 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	399.521	399.521
Kostpris ultimo	399.521	399.521
Værdireguleringer primo	240.803	238.756
Årets værdireguleringer	704	2.047
Værdireguleringer ultimo	241.507	240.803
Regnskabsmæssig værdi ultimo	641.028	640.324
5 Tilgodehavender		
Der er ingen poster, der forfalder senere end 1 år		
6 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Anden gæld	4.667	3.049
Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år:		
Anden gæld	7.609	7.447
7 Eventualforpligtelser		
Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	9.194	12.519