

**Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS**  
**Vesterbrogade 17**  
**1620 København V**

**CVR-nummer 28111053**

## **Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. februar 2017**



**Hans August Lund**  
**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                         |          |
| Ledelsespåtegning                          | 3        |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   | <b>7</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                         |          |
| Resultatopgørelse                          | 8        |
| Aktiver                                    | 9        |
| Passiver                                   | 10       |
| Noter                                      | 11       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS  
Vesterbrogade 17  
1620 København V

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 28111053  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Hans August Lund

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 14. februar 2017

Direktionen:



Hans August Lund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Århus, 14. februar 2017

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671



Søren Aarup Iversen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



|      |  | 2016           | 2015         |
|------|--|----------------|--------------|
| Note | Resultatopgørelse                            | DKK            | 1.000 DKK    |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b>     |                |              |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>669.281</b> | <b>1.142</b> |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.939          | 6.788        |
|      | Afskrivninger, anlægsaktiver                 | 0              | 6            |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>673.220</b> | <b>7.936</b> |
| 1    | Finansielle indtægter                        | 157.600        | 148          |
|      | Finansielle omkostninger                     | -592.651       | -922         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>238.169</b> | <b>7.162</b> |
|      | Skat af årets resultat                       | -51.104        | -1.667       |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>187.065</b> | <b>5.496</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>      |                |              |
|      | Overført resultat                            | 187.065        | 5.496        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>187.065</b> | <b>5.496</b> |

| Note | Balance                                      | 2016<br>DKK       | 2015<br>1.000 DKK |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b>              |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger                          | 26.825.000        | 26.821            |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>26.825.000</b> | <b>26.821</b>     |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>26.825.000</b> | <b>26.821</b>     |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 8.585.000         | 7.390             |
|      | Andre tilgodehavender                        | 210.585           | 47                |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 4.818             | 5                 |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>8.800.402</b>  | <b>7.443</b>      |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>0</b>          | <b>9</b>          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>8.800.402</b>  | <b>7.452</b>      |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>35.625.402</b> | <b>34.273</b>     |

| Note | Balance                                       | 2016<br>DKK       | 2015<br>1.000 DKK |
|------|---|-------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>              |                   |                   |
|      | Virksomhedskapital                            | 225.000           | 225               |
|      | Overført resultat                             | 11.830.564        | 11.643            |
| 2    | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>12.055.564</b> | <b>11.868</b>     |
|      | Hensættelser til udskudt skat                 | 3.187.712         | 3.137             |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>3.187.712</b>  | <b>3.137</b>      |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 18.006.228        | 18.152            |
|      | Deposita                                      | 380.467           | 335               |
| 3    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>18.386.695</b> | <b>18.488</b>     |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 144.582           | 141               |
|      | Kreditinstitutter                             | 1.413.689         | 266               |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder           | 81.832            | 91                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 158.070           | 65                |
|      | Anden gæld                                    | 197.258           | 217               |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>1.995.431</b>  | <b>780</b>        |
|      | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>23.569.838</b> | <b>22.405</b>     |
|      | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>35.625.402</b> | <b>34.273</b>     |
| 4    | Eventualforpligtelser                         |                   |                   |
| 5    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                   |                   |

| Noter                                    | 2016             | 2015            |               |
|--|------------------|-----------------|---------------|
|  | DKK              | 1.000 DKK       |               |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>           |                  |                 |               |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 157.600          | 39              |               |
| Andre finansielle indtægter              | 0                | 109             |               |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>       | <b>157.600</b>   | <b>148</b>      |               |
| <b>2 Egenkapital</b>                     | <b>Virksom-</b>  | <b>Overført</b> | <b>I alt</b>  |
|  | <b>hedskapi-</b> | <b>resultat</b> |               |
|  | <b>tal</b>       |                 |               |
|  | 1.000 DKK        | 1.000 DKK       | 1.000 DKK     |
| Saldo primo                              | 225              | 11.643          | 11.868        |
| Årets resultat                           | 0                | 187             | 187           |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                | <b>225</b>       | <b>11.831</b>   | <b>12.056</b> |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|  |            |        |
|--|------------|--------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 17.424.180 | 17.583 |
|--|------------|--------|

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Niels Bohrs Allé 2A ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.151, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 26.825.

Selskabet har til sikkerhed for bankmellemværende udstedt ejerpantebrev på TDKK 3.500, der giver pant i grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstallene for 2015 er tilpasset over driften, således at årets resultat før skat reduceres med DKK 355.320, egenkapitalen primo 2016 påvirkes negativt med DKK 277.149, udskudt skat formindskes med DKK 78.171 mens prioritetsgælden forøges med DKK 355.320.

Med undtagelse af ovenfor nævnte er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabet har valgt at foretage sammenlægning af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger til 'Bruttofortjeneste'.

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra investeringsejendomme. Opkrævede bidrag hos lejere til dækning af varme- og fællesomkostninger på investeringsejendommen er sammen med

## Anvendt regnskabspraksis

---

udlæg til disse omkostninger medtaget i balancen.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender og gæld, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er et udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelses-model. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiviteter, såsom likvider, depoSita mv. såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastfaktoren er fastsat til 4,9 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående på bank konti.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte

## Anvendt regnskabspraksis

---

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.