

## **NØRRE SØGADE 29 ApS**

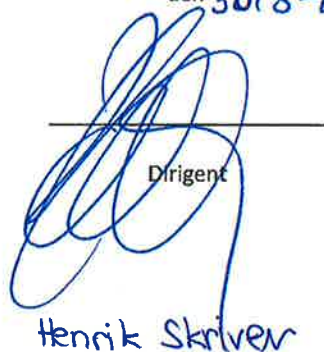
c/o CPH Property Invest ApS  
Amaliegade 15, 2 sal  
1256 København K

CVR-nr. 28486332

## **Årsrapport for 2015**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30/5-16

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Henrik Skriver

**NØRRE SØGADE 29 ApS**

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

**NØRRE SØGADE 29 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for NØRRE SØGADE 29 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

2/5-16

**Direktion**

  
Henrik Skriver  
Direktør

**Bestyrelse**

  
Morten Skovløged Tinggaard  
Formand

  
Flemming Michael Andersen

  
Henrik Skriver

**NØRRE SØGADE 29 ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring**

**Til kapitalejerne i NØRRE SØGADE 29 ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for NØRRE SØGADE 29 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den  
**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

John Jensen  
Statsautoriseret revisor

**NØRRE SØGADE 29 ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	NØRRE SØGADE 29 ApS c/o CPH Property Invest ApS Amallegade 15, 2 sal 1256 København K
<b>CVR-nr.</b>	28486332
<b>Stiftelsesdato</b>	9. februar 2005
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Morten Skovfoged Tinggaard, Formand Flemming Michael Andersen Henrik Skriver
<b>Direktion</b>	Henrik Skriver, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder erhvervelse, udlejning og videresalg af fast ejendom.

### Anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt, at ændre anvendt regnskabspraksis i forhold til tidligere. Der er sket en omklassificering af selskabets ejendom, således at denne kategoriseres som en ejendom til videresalg. Ejendommen præsenteres efter ledelsens vurdering mere retvisende som en varebeholdning. Ledelsen har taget tidligere klassifikation til efterretning

Der henvises til afsnittet anvendt regnskabspraksis for en nærmere redegørelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 6.646.311, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 167.095.235, og en egenkapital på kr. 49.286.287.

Genanskaffelsesværdien af projektejendom skønnes er baseret på indgået lejekontrakter mv. samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,00 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model til værdiansættelse af ejendommen, med fradrag af omkostninger forbundet hermed.

Der vurderes ikke, at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har erhvervet efter regnskabsårets afslutning, en større projekt ejendom "Kærskifte" medhenblik på videresalg af ejendommen lejligheder stykvis.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>16.295.174</b>	<b>18.011.385</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16.295.174</b>	<b>18.011.385</b>
Finansielle indtægter		0	2.820.232
Finansielle omkostninger	1	-9.044.795	-3.675.185
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.250.379</b>	<b>17.156.432</b>
Skat af årets resultat	2	-604.068	-186.029
<b>Årets resultat</b>		<b>6.646.311</b>	<b>16.970.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.646.311	16.970.403
		<b>6.646.311</b>	<b>16.970.403</b>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Handelsejendomme i behold til videresalg		160.000.000	148.000.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>160.000.000</b>	<b>148.000.000</b>
Andre tilgodehavender		16.408	13.404
Periodeafgrænsningsposter		41.005	38.881
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.413</b>	<b>52.285</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.037.822</b>	<b>6.018.533</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>167.095.235</b>	<b>154.070.818</b>
<b>Aktiver</b>		<b>167.095.235</b>	<b>154.070.818</b>



NØRRE SØGADE 29 ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	626.000	626.000
Overkurs ved emission	4	0	25.175.000
Overført resultat	5	48.660.287	16.838.975
<b>Egenkapital</b>		<b>49.286.287</b>	<b>42.639.975</b>
Gæld til realkreditinstitutter		110.485.277	104.178.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>110.485.277</b>	<b>104.178.368</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	700.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.663.931	1.765.778
Leverandører af varer og tjenesteydelser		309.223	69.141
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.728.980	2.324.089
Selskabsskat		604.068	277.942
Anden gæld		2.017.469	2.115.525
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.323.671</b>	<b>7.252.475</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>117.808.948</b>	<b>111.430.843</b>
<b>Passiver</b>		<b>167.095.235</b>	<b>154.070.818</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Udskudte skatteaktiver og forpligtelser	9		

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for NØRRE SØGADE 29 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl**

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabet har valgt at førtidsimplemeter den nye årsregnskabslov pr. 1. januar 2016, med virkning for regnskabsåret 2015
- Investeringsjendomme under anlægsaktiver er ændret til handelsejendom til videresalg under varebeholdninger under omsætningsaktiverne. Indeværende år t.DKK 160, sidste år t.DKK 148.
- Selskabet har revurderet tidligere førte nedskrivning af handelsejendom. Nedeskrivningen er reklassificeret fra dagsværdiregulering til nedskrivning af varebeholdning.
- Dagsværdireguleringer på gæld er ændret til at indregnes under finansielle poster

Ændringerne medfører ikke påvirkning af selskabets resultat samt egenkapital sidste år, men alene en omklassificering af ejendomme i behold til videresalg og bevægelser i resultatopgørelsen i relation hertil.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab

**NØRRE SØGADE 29 ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægten vedrører.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der er medgået til nedskrivning af nettorealisationsværdi på selskabets varebeholdninger. Tilbageførsel af tidligere nedskrivninger på ukurans på varebeholdninger.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Handelsejendomme i behold til videresalg**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Noter**

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	139.450	135.000
Andre finansielle omkostninger	8.905.345	3.540.185
	<u>9.044.795</u>	<u>3.675.185</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	604.068	186.029
	<u>604.068</u>	<u>186.029</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	626.000	126.000
Årets tilgang	0	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>626.000</u>	<u>626.000</u>
Der er foretaget en kapitalforhøjelse i regnskabsåret, hvorved selskabskapitalen er forhøjet med t.kr. 500 nominelt.		
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Årets tilgang	25.175.000	25.175.000
Årets afgang	-25.175.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>0</u>	<u>25.175.000</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	16.838.976	-83.758.263
Årets tilgang	6.646.311	16.970.403
Gældseftergivelse	0	83.626.835
Overført fra overkurs	25.175.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>48.660.287</u>	<u>16.838.975</u>

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	110.485.277	700.000	101.378.368
	<b>110.485.277</b>	<b>700.000</b>	<b>101.378.368</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede (danske) indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for CPH Property Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er der stillet pant i projektejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t. kr. 160.000.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 9. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der indregnes ikke udskudt skatteaktiv i årsregnskabet. Værdien af det ikke indregnede skatteaktiv på balancedagen udgør t.kr. 11.300.