
Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS

c/o Tækker Administration, Hack Kampmanns Plads
1 - 3, st. tv., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 51 38 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /6 2016

Per Seier-Petersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. juni 2016

Direktion

Per Seier-Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at der, som følge af usikkerhed om den fremtidige markedsløje, hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendom. Der henvises til årsregnskabet note 1 for omtale heraf.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 9. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS
c/o Tækker Administration
Hack Kampmanns Plads 1 - 3, st. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 51 38 72
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Per Seier-Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Nordhavnsvej 1-3
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og eje fast ejendom og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 706.185, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 881.363.

Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af usikkerhed om den fremtidige markedsleje for selskabets investeringsejendom, er der usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen er værdiansat efter den afkastbaserede model med udgangspunkt i driftsoverskud på ejendommen. Forrentningskravet ved værdiansættelse af ejendommen er fastsat til 5,25 %.

Det er ledelsens vurdering, at forrentningskravet på 5,25 % er realistisk under hensynstagen til, at der er tale om nyrenoveret ejendom beliggende i Aarhus C.

Det er herefter ledelsens vurdering, at den indregnede værdi for investeringsejendommen på TDKK 41.177 i årsrapporten er forsvarlig.

Ledelsen henviser til, at ved et forrentningskrav på henholdsvis 4,25 % eller 6,25 %, så ville investeringsejendommen skulle indregnes til en værdi på henholdsvis TDKK 51.020 eller TDKK 35.216 i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		2.268.063	2.124.825
Finansielle omkostninger		-1.348.596	-1.463.860
Resultat før skat		919.467	660.965
Skat af årets resultat	2	-213.282	-156.413
Årets resultat		706.185	504.552

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		706.185	504.552
		706.185	504.552

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		41.177.000	41.478.000
Materielle anlægsaktiver	3	41.177.000	41.478.000
Anlægsaktiver		41.177.000	41.478.000
Andre tilgodehavender		15.741	23.790
Periodeafgrænsningsposter		0	4.615
Tilgodehavender		15.741	28.405
Omsætningsaktiver		15.741	28.405
Aktiver		41.192.741	41.506.405

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		755.363	49.178
Egenkapital	4	881.363	175.178
Hensættelse til udskudt skat		280.731	67.449
Hensatte forpligtelser		280.731	67.449
Gæld til realkreditinstitutter		30.278.214	30.413.036
Langfristede gældsforpligtelser	5	30.278.214	30.413.036
Kreditinstitutter		9.251.175	10.399.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.188	41.000
Anden gæld		420.070	410.503
Kortfristede gældsforpligtelser		9.752.433	10.850.742
Gældsforpligtelser		40.030.647	41.263.778
Passiver		41.192.741	41.506.405
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed om den fremtidige markedsleje for selskabets investeringsejendom. Som følge heraf er værdiansættelsen af investeringsejendommen forbundet med usikkerhed.

Der henvises desuden til ledelsens beretning for omtale af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	213.282	156.413
	213.282	156.413

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	42.572.725
Kostpris 31. december	42.572.725
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.094.725
Årets nedskrivninger	301.000
Ned- og afskrivninger 31. december	1.395.725
Regnskabsmæssig værdi 31. december	41.177.000

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	49.178	175.178
Årets resultat	0	706.185	706.185
Egenkapital 31. december	126.000	755.363	881.363

Noter til årsregnskabet

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	24.364.377	27.407.304
Mellem 1 og 5 år	<u>5.913.837</u>	<u>3.005.732</u>
Langfristet del	30.278.214	30.413.036
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>30.278.214</u>	<u>30.413.036</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	41.177.000	41.478.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 14.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	41.177.000	41.478.000

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Dagsværdireguleringen omfatter værdiregulering af selskabets investeringsejendomme samt fældsposter knyttet hertil til dagsværdi. Dagsværdiregulering omfatter tillige tilbageførte værdireguleringer på afhændede ejendomme.

Alle indtægter er periodiserede, således indtægterne svarer til den anførte regnskabsperiode.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsdrift herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med 100 % ejede danske datter virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi fratrukket skønnede transaktionsomkostninger. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt fratrukket driftsomkostning samt tomgangsleje kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Finansielle gældsforpligtelser

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.