



Tlf.: 87 10 63 00
 randers@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Thors Bakke 4, 2.
 DK-8900 Randers C
 CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN NIELS BOHRS VEJ I/S
TEGLHOLMSGADE 22 5. TH., 2450 KØBENHAVN SV
ÅRSRAPPORT
1. APRIL 2018 - 31. MARTS 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 virksomhedens ordinære generalforsamling,
 den 5. august 2019

Hans Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. april 2018 - 31. marts 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S Teglholmegade 22 5. th. 2450 København SV
	CVR-nr.: 29 93 09 61 Stiftet: 25. august 2006 Hjemsted: Stilling Regnskabsår: 1. april 2018 - 31. marts 2019
Bestyrelse	Hans Lindstrøm Kristensen Robert Birger Birch Carsten Fischer
Daglig ledelse	Robert Birch Carsten Fischer Hans Kristensen
Interesser	HKR Holding af 1/4 2000 ApS CFI Holding af 1/4 2000 ApS Birch Bengtsen Invest ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Jyske Bank Randersvej 37 8200 Aarhus N

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling, den 3. juli 2019

Daglig ledelse:

Robert Birch

Carsten Fischer

Hans Kristensen

Bestyrelse:

Hans Lindstrøm Kristensen

Robert Birger Birch

Carsten Fischer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 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 virksomheden 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. Fejlinformationer 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 virksomhedens interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 ledelsen 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.

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.

Randers, den 3. juli 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.594.253	2.552.171
Værdireguleringer.....		555.987	361.745
DRIFTSRESULTAT		3.150.240	2.913.916
Finansielle indtægter.....		41.551	39.573
Finansielle omkostninger.....		-1.332.454	-1.497.604
RESULTAT FØR SKAT		1.859.337	1.455.885
Skat af årets resultat.....	1	-209.184	-158.609
ÅRETS RESULTAT		1.650.153	1.297.276
RESULTATFORDELING			
HKR Holding af 1/4 2000 ApS.....		550.051	432.425
CFI Holding af 1/4 2000 ApS.....		550.051	432.425
Birch Bengtsen Invest ApS.....		550.051	432.426
RESULTATFORDELING I ALT		1.650.153	1.297.276

BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		39.491.065	38.935.078
Materielle anlægsaktiver.....	2	39.491.065	38.935.078
ANLÆGSAKTIVER.....		39.491.065	38.935.078
Tilgodehavende ved selskabsdeltagere.....		872.579	831.028
Tilgodehavender.....		872.579	831.028
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		872.579	831.028
AKTIVER.....		40.363.644	39.766.106
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	3	2.994.549	1.746.809
Hensættelse til udskudt skat.....		7.750.669	7.541.485
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.750.669	7.541.485
Kreditinstitutter.....		13.402.388	13.643.658
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.402.388	13.643.658
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	240.387	236.928
Gæld til pengeinstitutter.....		15.224.270	16.006.974
Depositum ejendom.....		470.000	470.000
Anden gæld.....		281.381	120.252
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.216.038	16.834.154
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		29.618.426	30.477.812
PASSIVER.....		40.363.644	39.766.106
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	209.184	158.609	
	209.184	158.609	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Note
Kostpris 1. april 2018.....	30.118.840	
Kostpris 31. marts 2019.....	30.118.840	2
Af- og nedskrivninger 1. april 2018.....	1.712.311	
Af- og nedskrivninger 31. marts 2019.....	1.712.311	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. april 2018.....	10.528.549	
Årets værdireguleringer.....	555.987	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. marts 2019.....	11.084.536	
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019.....	39.491.065	

Dagsværdi for investeringsejendom:

Industriejendommen er beliggende i Stilling tæt ved E45 og er fuldt udlejet. Industriejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent på 100 %. Der er indregnet en inflationsrate på 1 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for industriejendomme i Horsens og omegn.

Egenkapital

	Egenkapital, primo	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2018.....	1.746.809	0	1.746.809
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-402.413	-402.413
Forslag til resultatdisponering.....		1.650.153	1.650.153
Egenkapital 31. marts 2019.....	1.746.809	1.247.740	2.994.549

3

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/3 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/3 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Kreditinstitutter.....	13.642.775	240.387	12.444.286	13.880.586	236.928	
	13.642.775	240.387	12.444.286	13.880.586	236.928	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.643 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2019 udgør 39.491 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 15.224 tkr., er afgivet skadesløsbrev på nom. 11.700 tkr, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2018 udgør 39.491 tkr.						
 Medarbejderforhold						 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.