

Nygårds Plads 21 ApS
CVR-nr. 30707559
Ryesgade 3 F, 2.
2200 København N

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nygårds Plads 21 ApS
Ryesgade 3 F, 2.
2200 København N

CVR-nr.: 30707559

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ino Dimsits

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Nygårds Plads 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

Direktion

Ino Dimsits

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nygårds Plads 21 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nygårds Plads 21 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse af fast ejendom med henblik på udlejning, udvikling og videre-salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udviser et overskud på 9.151 t.kr. efter opskrivning af selskabets ejendom til dagsværdi med 3.610 t.kr.

Der forventes et tilsvarende resultat før værdiregulering på ejendommen for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnet i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på kunst.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		11.531.910	10.779.813
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.609.500	(3.499.890)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		978.961	502.356
Andre eksterne omkostninger		(600.281)	(596.384)
Ejendomsomkostninger		<u>(329.437)</u>	<u>(294.678)</u>
Driftsresultat		15.190.653	6.891.217
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		291.923	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	751
Andre finansielle indtægter		6.234	406
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(713.623)	(601.846)
Andre finansielle omkostninger		<u>(3.106.556)</u>	<u>(13.506.443)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		11.668.631	(7.215.915)
Skat af ordinært resultat	1	<u>(2.517.802)</u>	<u>1.591.902</u>
Årets resultat		<u>9.150.829</u>	<u>(5.624.013)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.150.829</u>	<u>(5.624.013)</u>
		<u>9.150.829</u>	<u>(5.624.013)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		185.300.000	179.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>168.503</u>	<u>168.503</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>185.468.503</u>	<u>179.668.503</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.068.321</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>2.068.321</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>187.536.824</u>	<u>179.668.503</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.692	10.241
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	52.149
Andre tilgodehavender		<u>140.224</u>	<u>106.136</u>
Tilgodehavender		<u>154.916</u>	<u>168.526</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>6.014</u>
Omsætningsaktiver		<u>154.916</u>	<u>174.540</u>
Aktiver		<u>187.691.740</u>	<u>179.843.043</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>37.387.982</u>	<u>28.237.153</u>
Egenkapital		<u>37.512.982</u>	<u>28.362.153</u>
Udskudt skat	5	<u>8.293.665</u>	<u>6.009.716</u>
Hensatte forpligtelser		<u>8.293.665</u>	<u>6.009.716</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>112.224.539</u>	<u>104.049.533</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>112.224.539</u>	<u>104.049.533</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.278.435	2.578.093
Bankgæld		12.023.121	13.981.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		210.039	177.358
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.533.507	23.172.807
Gæld til associerede virksomheder		4.076	0
Skyldig selskabsskat		233.853	0
Anden gæld		<u>1.377.523</u>	<u>1.511.421</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>29.660.554</u>	<u>41.421.641</u>
Gældsforpligtelser		<u>141.885.093</u>	<u>145.471.174</u>
Passiver		<u>187.691.740</u>	<u>179.843.043</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	28.237.153	28.362.153
Årets resultat	0	9.150.829	9.150.829
Egenkapital ultimo	125.000	37.387.982	37.512.982

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	233.853	0
Ændring af udskudt skat	2.283.949	(1.591.902)
	2.517.802	(1.591.902)
	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	169.654.094	168.503
Tilgange	2.190.500	0
Kostpris ultimo	171.844.594	168.503
Dagsværdireguleringer primo	9.845.906	0
Årets dagsværdireguleringer	3.609.500	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.455.406	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	185.300.000	168.503

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en ”discounted cash flow” værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 6,50%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00 %.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Noter

	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	1.776.398
Kostpris ultimo	1.776.398
Dagsværdireguleringer	291.923
Opskrivninger ultimo	291.923
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.068.321

For kapitalandele i Kooperationens Hus ApS opgøres dagsværdi af kapitalandele som den indre værdi af anparterne, da Kooperationens Hus ApS' balance primært er opgjort af aktiver, der indregnes til dagsværdi. Disse aktiver handles på et aktivt marked, hvorfor dagsværdien kan måles pålideligt. Dette udgør 2.068.321 kr. (mod 0 t.kr. i 2014).

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	125		125.000

Der har ikke været ændringer til selskabets virksomhedskapital de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	8.663.815	10.299.527
Gældsforpligtelser	(370.150)	(928.348)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(3.361.463)
	8.293.665	6.009.716

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.578.093	3.278.435	112.224.539	80.188.971
	2.578.093	3.278.435	112.224.539	80.188.971

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantbrev nom. 135.728 t.kr. i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme er 185.300 t.kr.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København