

# **Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S**

Kalvebod Brygge 1  
1560 København V

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/02/2017**

---

**Henriette Johansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S  
Kalvebod Brygge 1  
1560 København V

CVR-nr: 31487676  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
DK Danmark

CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Nørrebrogade 249 A/S.

Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejds i overensstemmelse med 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 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07/02/2017

## Direktion

Henriette Johansen

## Bestyrelse

Steen Munk

Søren Hoffmann Christiansen

Claus Friis-Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S 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 regnskabet

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 regnskabet

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 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. 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.

København, 07/06/2017

Anders O. Gjelstrup  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Tim Kjær-Hansen  
Statautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat blev et overskud på 25.292 tkr.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet væsentlige begivenheder.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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. Målingen 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse. Herudover indgår omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen.

### Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld.

### Skat

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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Selskabet er sambeskattet med dets datterselskaber og alle moderselskabets øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige



indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balance**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er fastsat til handelsværdi i forbindelse med indgået aftale om aktieoverdragelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond består af indskud i henhold til boligreguleringslovens § 18b. Beløbene er bundet til vedligeholdelsesformål og indgår i øvrige tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtaget forudbetalt husleje til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

### **Andre gældsforpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter de lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens bestemmelser, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesudgifter, Merforbrug af udvendig og indvendig vedligeholdelse udgiftsføres.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.432.559</b>	<b>2.298.208</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.432.559</b>	<b>2.298.208</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		27.600.000	-2.100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-4.800	-33.903
Andre finansielle indtægter .....	1	43.713	72.140
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-1.330.524	-920.866
Andre finansielle omkostninger .....		-66.996	-750
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>28.673.952</b>	<b>-685.171</b>
Skat af årets resultat .....	2	-3.382.079	-251.681
<b>Årets resultat</b> .....		<b>25.291.873</b>	<b>-936.852</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		25.291.873	-936.852
<b>I alt</b> .....		<b>25.291.873</b>	<b>-936.852</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		87.000.000	59.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>87.000.000</b>	<b>59.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>87.000.000</b>	<b>59.400.000</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	184.026
Andre tilgodehavender .....		2.732.697	1.687.213
Periodeafgrænsningsposter .....		27.247	27.920
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.759.944</b>	<b>1.899.159</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.759.944</b>	<b>1.899.159</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>89.759.944</b>	<b>61.299.159</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		32.906.227	7.614.354
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>33.406.227</b>	<b>8.114.354</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.677.838	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.677.838</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	19.995.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>19.995.200</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		49.654.588	29.617.474
Skyldig selskabsskat .....		171.607	251.681
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	4	2.809.242	2.397.745
Periodeafgrænsningsposter .....		1.040.442	922.705
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>53.675.879</b>	<b>33.189.605</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>53.675.879</b>	<b>53.184.805</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>89.759.944</b>	<b>61.299.159</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	7.614.354	8.114.354
Årets resultat .....	0	25.291.873	25.291.873
Egenkapital, ultimo .....	500.000	32.906.227	33.406.227

Aktiekapitalen består af aktier af kr. 100 og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Renter G.I.	43.713	72.140
	<u>43.713</u>	<u>72.140</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	171.607	251.681
Ændring af udskudt skat	2.867.644	0
Regulering vedrørende tidligere år	342.828	0
	<u>3.382.079</u>	<u>251.681</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	76.682.274	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>76.682.274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	-17.282.274	0	0
Årets værdireguleringer	27.600.000	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>10.317.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>87.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2016 kr.	2015 kr.
Deposita	1.410.309	1.288.049
Skyldige omkostninger	1.398.933	1.109.696
	<u>2.809.242</u>	<u>2.397.745</u>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Kalvebod Ejendomme II A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatten 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.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II A/S.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom. 14.000.000 kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er 87.000.000 kr.

#### 7. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr 12 71 92 80

Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Foreningen Nykredit, København, CVR-nr 74 24 20 28

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse:

Nørrebrogade 249 Holding A/S, Kalvebod Brygge 1, 1560 København V ejer 100% af aktiekapitalen.