

**Ejendomsselskabet
Nørrebrogade 249 A/S**
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 31487676

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2018

Dirigent

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31487676

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Claus Møller, formand

Bo Evald Kristensen

Claus Bruun Rasmussen

Tommy Bøgehøj Nielsen

Henrik Vagn Hansen

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.03.2018

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl
administrerende direktør

Bestyrelse

Claus Møller
formand

Bo Evald Kristensen

Claus Bruun Rasmussen

Tommy Bøgehøj Nielsen

Henrik Vagn Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 27.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 11.051 t.kr. før skat, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Årets resultat er i året påvirket af en positiv dagsværdiregulering på 11.942 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 21.479 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret stiftet navn fra NØRREBROGADE 249 A/S til Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.966.801	4.771.948
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.941.570	27.600.000
Andre driftsindtægter		26.354	222.922
Andre eksterne omkostninger		<u>(4.359.936)</u>	<u>(2.562.311)</u>
Driftsresultat		12.574.789	30.032.559
Andre finansielle indtægter		26.478	43.713
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.550.162)</u>	<u>(1.402.320)</u>
Resultat før skat		11.051.105	28.673.952
Skat af årets resultat	2	<u>(2.478.574)</u>	<u>(3.382.079)</u>
Årets resultat		<u>8.572.531</u>	<u>25.291.873</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		20.500.000	0
Overført resultat		<u>(11.927.469)</u>	<u>25.291.873</u>
		<u>8.572.531</u>	<u>25.291.873</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		100.000.000	87.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	100.000.000	87.000.000
Anlægsaktiver		100.000.000	87.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.900	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.086.870	0
Andre tilgodehavender		0	2.732.697
Tilgodehavende selskabsskat		248.588	0
Periodeafgrænsningsposter		4.052	27.247
Tilgodehavender		1.344.410	2.759.944
Likvide beholdninger		1.131.661	0
Omsætningsaktiver		2.476.071	2.759.944
Aktiver		102.476.071	89.759.944

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>20.978.758</u>	<u>32.906.227</u>
Egenkapital		<u>21.478.758</u>	<u>33.406.227</u>
Udskudt skat		<u>5.065.000</u>	<u>2.677.838</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.065.000</u>	<u>2.677.838</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>66.561.008</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>66.561.008</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	514.257	0
Deposita		1.505.156	1.410.309
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.037.311	1.040.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.065	204.285
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.178.333	49.654.587
Skyldig selskabsskat		0	171.607
Anden gæld		1.006.183	1.180.169
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>14.480</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.371.305</u>	<u>53.675.879</u>
Gældsforpligtelser		<u>75.932.313</u>	<u>53.675.879</u>
Passiver		<u>102.476.071</u>	<u>89.759.944</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	32.906.227	0	33.406.227
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(20.500.000)	(20.500.000)
Årets resultat	0	(11.927.469)	20.500.000	8.572.531
Egenkapital ultimo	500.000	20.978.758	0	21.478.758

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	345.645	1.277.062
Renteomkostninger i øvrigt	1.057.584	58.262
Øvrige finansielle omkostninger	146.933	66.996
	1.550.162	1.402.320

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	91.412	171.607
Ændring af udskudt skat	2.387.162	2.867.644
Regulering vedrørende tidligere år	0	342.828
	2.478.574	3.382.079

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	76.682.274
Tilgange	1.058.430
Kostpris ultimo	77.740.704
Dagsværdireguleringer primo	10.317.726
Årets dagsværdireguleringer	11.941.570
Dagsværdireguleringer ultimo	22.259.296
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,8 % pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 14,8 mio. kr.

Noter

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 1.076 kr. mod 1.033 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 4.618 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med erhvervslejere, som kan opsiges med 1-6 måneders varsel. For privatlejemålene er der en opsigelse på 3 måneder.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	514.257	66.561.008	63.496.776
	514.257	66.561.008	63.496.776

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 Holding II A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 100.000.0000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægtermv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.