

---

# ***Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS***

Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 32 64 90 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/9 2017

Philip S. Thorsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. september 2017

### **Direktion**

Holger Brogaard  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Slagelse, den 21. september 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS  
Danneskiold-Samsøes Allé 55  
1434 København K

CVR-nr.: 32 64 90 25  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Holger Brogaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

|  | Note | 2016/17<br>DKK  | 2015/16<br>DKK  |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab før værdireguleringer</b>   |      | <b>-320.369</b> | <b>30.139</b>   |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2    | 19.719          | -461.036        |
| <b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>   |      | <b>-300.650</b> | <b>-430.897</b> |
| Finansielle indtægter  |      | 0               | 511             |
| Finansielle omkostninger   | 3    | -74.486         | -42.982         |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>-375.136</b> | <b>-473.368</b> |
| Skat af årets resultat   | 4    | 42.464          | 104.278         |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>-332.672</b> | <b>-369.090</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                 |                 |
|-------------------|--|-----------------|-----------------|
| Overført resultat |  | -332.672        | -369.090        |
|                   |  | <b>-332.672</b> | <b>-369.090</b> |

## Balance 30. april

### Aktiver

|                                 | Note | 2016/17<br>DKK   | 2015/16<br>DKK   |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 8.500.000        | 8.300.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 5    | <b>8.500.000</b> | <b>8.300.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>8.500.000</b> | <b>8.300.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 0                | 89.894           |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 5.000            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>5.000</b>     | <b>89.894</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>5.000</b>     | <b>89.894</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>8.505.000</b> | <b>8.389.894</b> |



# Balance 30. april

## Passiver

|   | Note | 2016/17<br>DKK   | 2015/16<br>DKK   |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |      | 5.250.265        | 5.582.937        |
| <b>Egenkapital</b>                                | 6    | <b>5.375.265</b> | <b>5.707.937</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 0                | 79.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>0</b>         | <b>79.000</b>    |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                | 1.106.157        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 7    | <b>0</b>         | <b>1.106.157</b> |
| Kreditinstitutter                                 | 7    | 1.450.958        | 107.659          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 195.281          | 15.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 1.441.960        | 1.330.163        |
| Selskabsskat                                      |      | 41.536           | 43.978           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>3.129.735</b> | <b>1.496.800</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>3.129.735</b> | <b>2.602.957</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>8.505.000</b> | <b>8.389.894</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8    |                  |                  |
| Nærtstående parter                                | 9    |                  |                  |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

|   | 2016/17       | 2015/16         |
|---|---------------|-----------------|
|   | DKK           | DKK             |
| <b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |               |                 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver  | 200.000       | -500.000        |
| Salg af ejendomme   | -180.281      | 38.964          |
|   | <b>19.719</b> | <b>-461.036</b> |

## 3 Finansielle omkostninger

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 55.009        | 24.424        |
| Andre finansielle omkostninger             | 19.477        | 18.558        |
|  | <b>74.486</b> | <b>42.982</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                     |                |                 |
|---------------------|----------------|-----------------|
| Årets aktuelle skat | 41.536         | 43.978          |
| Årets udskudte skat | -84.000        | -148.256        |
|                     | <b>-42.464</b> | <b>-104.278</b> |

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
|  | DKK                        |
| Kostpris 1. maj                        | 7.916.399                  |
| Kostpris 30. april                     | 7.916.399                  |
| Værdireguleringer 1. maj               | 383.601                    |
| Årets værdireguleringer                | 200.000                    |
| Værdireguleringer 30. april            | 583.601                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b> | <b>8.500.000</b>           |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

|                              | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. maj           | 125.000                | 5.582.937                   | 5.707.937        |
| Årets resultat               | 0                      | -332.672                    | -332.672         |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>125.000</b>         | <b>5.250.265</b>            | <b>5.375.265</b> |

## 7 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:

|  | 2016/17<br>DKK   | 2015/16<br>DKK   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Kreditinstitutter</b>                     |                  |                  |
| Efter 5 år                                   | 0                | 1.009.368        |
| Mellem 1 og 5 år                             | 0                | 96.789           |
| Langfristet del                              | 0                | 1.106.157        |
| Inden for 1 år                               | 1.106.157        | 0                |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 344.801          | 107.659          |
| Kortfristet del                              | 1.450.958        | 107.659          |
|  | <b>1.450.958</b> | <b>1.213.816</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| <b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>   |                |                |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>   |                |                |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:  |                |                |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 28.804, der giver pant i investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 8.500.000      | 8.300.000      |

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2L Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| <u>Navn</u>    | <u>Hjemsted</u> |
|----------------|-----------------|
| 2L Holding A/S | København       |

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen har ingen regnskabsmæssig effekt.

### 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 efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **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 øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører almindeligvis væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen pr. 30. april 2017 omfatter alene selskabets tilbageværende ejendom, som er solgt i regnskabsåret med overdragelsesdato 1. maj 2017. Der vurderes således ikke at være skøn tilknyttet værdiansættelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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