

## **Ejendomsselskabet Nørrebrogade 56 ApS**

Sulsted Landevej 10  
9380 Vestbjerg  
CVR-nr. 32943209

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.11.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Bo Arvin

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 56 ApS  
Sulsted Landevej 10  
9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 32943209  
Hjemsted: Aalborg Kommune  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Maryrose Yau Arvin  
Bo Arvin

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 56 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 16.11.2017

### Direktion

Maryrose Yau Arvin

Bo Arvin

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 56 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 56 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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.

Aalborg, den 16.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 11.125 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.707.391</b>	<b>2.769.602</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.400.000	14.500.000
Personaleomkostninger	1	<u>(117.266)</u>	<u>(144.760)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.990.125</b>	<b>17.124.842</b>
Andre finansielle indtægter	2	598.679	205.913
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.325.519)</u>	<u>(1.354.681)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.263.285</b>	<b>15.976.074</b>
Skat af årets resultat		<u>(3.138.632)</u>	<u>(3.514.931)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>11.124.653</b>	<b>12.461.143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.124.653</u>	<u>12.461.143</u>
		<b>11.124.653</b>	<b>12.461.143</b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		91.000.000	78.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>91.000.000</b>	<b>78.600.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.770.349	5.209.309
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.770.349</b>	<b>5.209.309</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>94.770.349</b>	<b>83.809.309</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.188.201	4.341.574
Andre tilgodehavender		184.015	261.113
Periodeafgrænsningsposter		8.206	8.014
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.380.422</b>	<b>4.610.701</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>236.722</b>	<b>7.235.937</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.617.144</b>	<b>11.846.638</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.387.493</b>	<b>95.655.947</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		37.354.649	26.214.245
<b>Egenkapital</b>		<b>38.354.649</b>	<b>27.214.245</b>
Udskudt skat		9.665.309	6.938.500
Andre hensatte forpligtelser		28.385	72.619
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.693.694</b>	<b>7.011.119</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.548.198	55.814.212
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>54.548.198</b>	<b>55.814.212</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.277.179	1.253.297
Bankgæld		0	171.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder		104.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.886	3.676
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.376.204	2.306.994
Skyldige sambeskatningsbidrag		409.550	314.602
Anden gæld		989.028	928.918
Periodeafgrænsningsposter		620.105	637.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.790.952</b>	<b>5.616.371</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.339.150</b>	<b>61.430.583</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.387.493</b>	<b>95.655.947</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	26.168.765	27.168.765
Ændring i regnskabspraksis	0	45.480	45.480
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>26.214.245</b>	<b>27.214.245</b>
Øvrige egenkapitalposter	0	15.751	15.751
Årets resultat	0	11.124.653	11.124.653
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>37.354.649</b>	<b>38.354.649</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	117.090	144.760
Andre personaleomkostninger	176	0
	<b>117.266</b>	<b>144.760</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>1</b>	
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	251.230	48.609
Renteindtægter i øvrigt	236.963	157.304
Dagsværdireguleringer	110.486	0
	<b>598.679</b>	<b>205.913</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	69.210	125.527
Renteomkostninger i øvrigt	1.238.979	1.214.213
Valutakursreguleringer	3.913	0
Dagsværdireguleringer	0	3.894
Øvrige finansielle omkostninger	13.417	11.047
	<b>1.325.519</b>	<b>1.354.681</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		47.205.672
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>47.205.672</b>
Opskrivninger primo		29.394.328
Årets opskrivninger		14.400.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>43.794.328</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>91.000.000</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendom består af en kombineret beboelses- og erhvervs ejendom beliggende i København NV. Investeringsejendommen er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 3,74% pr 30.06.2017 (4,14% pr 30.06.2016).

Den opgjorte dagsværdi understøttes af underskrevet overdragelsesaftale.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.277.179	1.253.297	54.548.198	49.685.877
	<b>1.277.179</b>	<b>1.253.297</b>	<b>54.548.198</b>	<b>49.685.877</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sølund Ejendomsinvest ApS som administrations selskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations selskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 91.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af implementering af ny årsregnskabslov er anvendt regnskabspraksis ændret for følgende områder:

- Indregning af gæld til realkreditinstitutter ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af ændret regnskabspraksis udgør pr. 30.06.2017:

- Årets resultat før skat øges med 2.777 t.kr.
- Skat af praksisændring udgør 611 t.kr.
- Årets resultat efter skat øges med 2.166 t.kr.
- Balancesummen er uændret
- Egenkapitalen er øget med 45 t.kr.

For 2015/16 er årets resultat efter skat øget med 2.161 t.kr. og egenkapitalen er øget med 45 t.kr.

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter året lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at retten hertil erhverves.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende værdipapirer 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 administrationsselskabet og alle hertil hørende 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse jf. §22.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 lejere forud for lejekontraktens ikrafttrædelse.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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