

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS

Brolæggerstræde 6, 1., Postboks 64, 1211 København K

CVR-nr. 34 08 54 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2016.

Peter Sextus Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. marts 2016

Direktion

Peter Sextus Rasmussen

John Kirketerp Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. marts 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS Brolæggerstræde 6, 1. Postboks 64 1211 København K
	CVR-nr.: 34 08 54 71
	Stiftet: 13. december 2011
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Sextus Rasmussen John Kirketerp Jensen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med at erhverve, udleje og udvikle fast ejendom samt at drive dermed forbunden virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret 2015.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.640.435 kr. mod 1.873.336 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 43.834.705 kr. mod 780.533 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på ejendommen til investeringsejendom. Dette har ikke har ikke påvirket årets resultat eller selskabets egenkapital.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2015</u>	<u>1/5 - 31/12 2014</u>
Bruttofortjeneste	2.640.435	1.873.336
Værdiregulering af investeringsejendomme	55.000.000	0
1 Personaleomkostninger	-9.545	-173.928
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-664.618
Driftsresultat	57.630.890	1.034.790
Andre finansielle indtægter	17.060	8.762
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.390.754	-1.117.681
Resultat før skat	56.257.196	-74.129
3 Skat af årets resultat	-12.422.491	854.662
Årets resultat	43.834.705	780.533
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	43.834.705	780.533
Disponeret i alt	43.834.705	780.533

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>123.000.000</u>	<u>68.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>123.000.000</u>	<u>68.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>123.000.000</u>	<u>68.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	33.260
	Andre tilgodehavender	100.033	258.243
	Periodeafgrænsningsposter	<u>168.769</u>	<u>172.726</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>268.802</u>	<u>464.229</u>
5	Likvide beholdninger	<u>1.267.206</u>	<u>813.351</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.536.008</u>	<u>1.277.580</u>
	Aktiver i alt	<u>124.536.008</u>	<u>69.277.580</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	100.000	100.000
7 Overført resultat	46.421.856	2.587.151
Egenkapital i alt	46.521.856	2.687.151
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	24.559.000	12.463.087
Hensatte forpligtelser i alt	24.559.000	12.463.087
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.858.780	38.502.360
Gældsbreve	12.500.000	12.500.000
Deposita	992.771	974.198
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.351.551	51.976.558
Kortfristet del af langfristet gæld	1.124.672	1.319.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.369	447.801
Selskabsskat	330.199	0
Anden gæld	427.983	383.781
Periodeafgrænsningsposter	132.378	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.103.601	2.150.784
Gældsforpligtelser i alt	53.455.152	54.127.342
Passiver i alt	124.536.008	69.277.580
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	1/1 - 31/12 2015	1/5 - 31/12 2014
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	172.000
Andre omkostninger til social sikring	9.545	1.928
	9.545	173.928
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	562.504	151.912
Andre finansielle omkostninger	828.250	965.769
	1.390.754	1.117.681
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	330.199	306.740
Årets regulering af udskudt skat	12.095.913	-1.161.402
Regulering af tidligere års skat	-3.621	0
	12.422.491	-854.662
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	5.397.619	5.397.619
Kostpris 31. december 2015	5.397.619	5.397.619
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	62.602.381	62.602.381
Årets regulering til dagsværdi	55.000.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	117.602.381	62.602.381
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	123.000.000	68.000.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Likvide beholdninger		
Bankindestående	733.348	334.973
GI binding	533.858	478.378
	<u>1.267.206</u>	<u>813.351</u>

Indestændet i GI er bundet jf. lejelovens § 63a, og det kan frigives til forbedringer af ejendommen.

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.587.151	40.303.559
Årets overførte overskud eller underskud	43.834.705	780.533
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-38.496.941
	<u>46.421.856</u>	<u>2.587.151</u>

8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	0	7.000.000
Udloddet udbytte	0	-7.000.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.124.672	33.090.386	38.983.452	39.821.562
Gældsbreve	0	12.500.000	12.500.000	12.500.000
Deposita	0	992.771	992.771	974.198
	<u>1.124.672</u>	<u>46.583.157</u>	<u>52.476.223</u>	<u>53.295.760</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantegæld, 52,5 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger og driftsmateriel.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sextus Next ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.