
N6 Ejendomsselskab ApS

c/o Ejendomsadministrationen 4-B A/S, Store
Kongensgade 67 B, 1264 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 47 48 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/05 2016

Niels Ulrik Heine
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for N6 Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2016

Direktion

Hanne Skjelmose

Bestyrelse

Marie-Louise Chang Bjørnlund
formand

Linda Rosenstrøm Chang

Hanne Skjelmose

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i N6 Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N6 Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 11. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

N6 Ejendomsselskab ApS
c/o Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67 B
1264 København K

Telefon: 33115200

Telefax: 33158292

CVR-nr.: 34 47 48 50

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom samt anden formuanbringelse.

Bestyrelse

Marie-Louise Chang Bjørnlund, formand
Linda Rosenstrøm Chang
Hanne Skjelmose

Direktion

Hanne Skjelmose

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		3.061.811	3.414.777
Personaleomkostninger	1	-868.980	-826.839
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-455.000</u>	<u>-455.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.737.831	2.132.938
Finansielle indtægter	2	12.301	9.074
Finansielle omkostninger	3	<u>-278.993</u>	<u>-358.857</u>
Resultat før skat		1.471.139	1.783.155
Skat af årets resultat	4	<u>-351.718</u>	<u>1.368.016</u>
Årets resultat		<u>1.119.421</u>	<u>3.151.171</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	600.000
Overført resultat	<u>419.421</u>	<u>2.551.171</u>
	<u>1.119.421</u>	<u>3.151.171</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		89.180.000	89.635.000
Materielle anlægsaktiver	5	89.180.000	89.635.000
Anlægsaktiver		89.180.000	89.635.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		718.141	0
Andre tilgodehavender		32.964	237.085
Tilgodehavender		751.105	237.085
Værdipapirer		43.039	64.219
Likvide beholdninger		1.903.787	2.722.079
Omsætningsaktiver		2.697.931	3.023.383
Aktiver		91.877.931	92.658.383

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		58.660.634	58.241.213
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	600.000
Egenkapital	6	59.610.634	59.091.213
Hensættelse til udskudt skat		15.794.979	15.883.017
Hensatte forpligtelser		15.794.979	15.883.017
Gæld til realkreditinstitutter		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.000.000	4.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	744.491
Modtagne forudbetalinger fra kunder		210.345	207.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.552	35.361
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.293.742	7.537.575
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.093.787	2.301.874
Selskabsskat		439.756	482.160
Anden gæld		2.304.136	2.374.829
Kortfristede gældsforpligtelser		12.472.318	13.684.153
Gældsforpligtelser		16.472.318	17.684.153
Passiver		91.877.931	92.658.383
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	813.960	771.456
Pensioner	50.000	50.000
Andre omkostninger til social sikring	5.020	5.383
	868.980	826.839
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.776	0
Andre finansielle indtægter	4.525	9.074
	12.301	9.074
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	142.969	140.147
Andre finansielle omkostninger	134.776	215.597
Kursreguleringer omkostninger	1.248	3.113
	278.993	358.857
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	439.756	482.160
Årets udskudte skat	-88.038	-1.850.176
	351.718	-1.368.016

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	91.000.000
Kostpris 31. december	<u>91.000.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.365.000
Årets afskrivninger	<u>455.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.820.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>89.180.000</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 93.000.000.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	250.000	58.241.213	600.000	59.091.213
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>419.421</u>	<u>700.000</u>	<u>1.119.421</u>
Egenkapital 31. december	<u>250.000</u>	<u>58.660.634</u>	<u>700.000</u>	<u>59.610.634</u>

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.000.000	4.000.000
Langfristet del	4.000.000	4.000.000
Inden for 1 år	0	744.491
	<u>4.000.000</u>	<u>4.744.491</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	89.180.000	89.635.000
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomstårene 2012-2015.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for N6 Ejendomsselskab ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

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.

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 realkreditlån og 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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