

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

NØRREGADE 34 APS

Meldahls­gade 5
1613 København V

CVR-NR. 35 39 33 23

ÅRSRAPPORT FOR 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Specifikationer til årsrapporten	14 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Nørregade 34 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2016

DIREKTION



Peter Soldbro Dubin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Nørregade 34 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nørregade 34 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 19. februar 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Nørregade 34 ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr. 35 39 33 23

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, udvikle og sælge fast ejendom og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2015 et resultat på -2.737.201 kr. og en egenkapital på 14.621.154 kr.

Periodens resultat anses af ledelsen for mindre tilfredsstillende.

Periodens resultat er påvirket negativt af dagsværdiregulering af investeringsaktiver med 5.000 t.kr.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Nørregade 34 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktisk ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Nettoresultat

MARKEDSVÆRDI = NETTORESULTAT / (AFKASTKRAV)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE

Note	<u>2015</u> Kr.	<u>2014</u> Kr.
1 BRUTTORESULTAT	1.591.662	1.488.018
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-5.000.000	21.908.905
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-3.408.338	23.396.923
2 Finansielle indtægter	79.421	24.084
3 Finansielle omkostninger	-569.933	-823.259
RESULTAT FØR SKAT	-3.898.850	22.597.748
4 Skat af årets resultat	1.161.650	-5.319.393
ÅRETS RESULTAT	-2.737.201	17.278.355
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte	0	0
Overført resultat	-2.737.201	17.278.355
DISPONERET I ALT	-2.737.201	17.278.355

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

Note	2015	2014
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Investeringsejendomme	44.599.734	49.371.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	44.599.734	49.371.000
 OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	254.199	0
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	12.422.862	3.752.596
Periodeafgrænsningsposter	0	11.084
Andre tilgodehavender	88.835	30.060
TILGODEHAVENDER IALT	12.765.895	3.793.740
LIKVIDE BEHOLDNINGER	363.174	22.209
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	13.129.069	3.815.949
AKTIVER I ALT	57.728.804	53.186.949

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

Note	<u>2015</u> Kr.	<u>2014</u> Kr.
6 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	14.541.154	17.278.355
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>14.621.154</u>	<u>17.358.355</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	<u>3.640.399</u>	<u>5.100.534</u>
 7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	27.700.662	23.410.934
Gældsbreve	<u>7.572.740</u>	<u>0</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>35.273.402</u>	<u>23.410.934</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Gæld til pengeinstitutter	0	2.323.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.609	17.520
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	850.484
Skyldig selskabsskat	298.486	218.858
Anden gæld	<u>3.815.754</u>	<u>3.906.660</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>4.193.849</u>	<u>7.317.124</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>39.467.250</u>	<u>30.728.059</u>
 PASSIVER I ALT	<u>57.728.804</u>	<u>53.186.949</u>
 8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015	2014
	Kr.	Kr.
Årets resultat	-2.737.201	17.278.355
Regulering af skatter	-1.161.650	5.319.393
Øvrige reguleringer	5.075.655	-21.902.970
Betalt selskabsskat	-218.858	0
	<u>957.946</u>	<u>694.777</u>
Ændring i tilgodehavender	-301.890	-41.144
Ændring i leverandørgæld mv.	-28.817	17.520
	<u>-28.817</u>	<u>17.520</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>627.240</u>	<u>671.153</u>
 PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-228.734	-27.462.095
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-228.734</u>	<u>-27.462.095</u>
 PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-8.670.265	-3.752.596
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	4.214.073	23.405.000
Optagelse af langfristet gæld iøvrigt	7.572.740	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-850.484	4.757.143
Kontant kapitalforhøjelse	0	80.000
	<u>0</u>	<u>80.000</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>2.266.064</u>	<u>24.489.547</u>
Samlet likviditetsvirkning	2.664.569	-2.301.395
Likvide beholdninger, primo	-2.301.394	0
	<u>-2.301.394</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO	<u>363.175</u>	<u>-2.301.395</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitut opført under kortfristede gældsforpligtelser.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

1 BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, og andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2015	2014
	Kr.	Kr.
2 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	63.320	1.668
Øvrige	16.101	22.416
	<u>79.421</u>	<u>24.084</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Renter, pengeinstitut mv.	329.157	350.197
Renter, købesum	0	128.072
Renter, tilknyttet virksomhed	61.722	120.867
Øvrige renteomkostninger	179.054	224.123
	<u>569.933</u>	<u>823.259</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	298.485	218.859
Årets regulering udskudt skat	-1.460.135	5.100.534
	<u>-1.161.650</u>	<u>5.319.393</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	27.462.095	0
Tilgang	228.734	27.462.095
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>27.690.830</u>	<u>27.462.095</u>
Værdiregulering primo	21.908.905	0
Årets regulering	-5.000.000	21.908.905
Værdiregulering ultimo	<u>16.908.905</u>	<u>21.908.905</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.599.734</u>	<u>49.371.000</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
6 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital primo	80.000	80.000
Overført tidligere år	17.278.355	0
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	-2.737.201	17.278.355
	<u>14.541.154</u>	<u>17.278.355</u>
Egenkapital ultimo	<u>14.621.154</u>	<u>17.358.355</u>

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse, 27.701 t.kr. forfalder 25.110 t.kr. til betaling efter 5 år.

8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 27.701 t.kr. i BRF Kredit er der afgivet pant i selskabets ejendom. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 49.947 t.kr.

Hérudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Handelsbanken deponeret ejerpantebrev 2.500.000 kr. i selskabets ejendom.

Nørregade 34 ApS er sambeskattet med modervirksomheden PSD ApS og moderselskabets øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Nørregade 34 ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.