

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 18B- G A/S

Nørrebrogade 18 B, 2200 København N
CVR-nr. 35 41 45 92

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.06.16

Niels Ulrik Heine
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 20

Selskabet

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 18B-G A/S
c/o Guldborg
Nørrebrogade 18 B
2200 København N
Telefon: 66 19 33 32
Hjemsted: København
CVR-nr.: 35 41 45 92
Stiftet: 19. august 2013
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

C.A. Fabritius Tengnagel, medlem
Niels Ulrik Heine, formand
Christian Holten Hansen, medlem

Direktion

Christian Holten Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Via Nordic A/S, København N

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 18B-G A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 14. juni 2016

Direktionen

Christian Holten Hansen

Bestyrelsen

C.A. Fabritius Tengnagel

Niels Ulrik Heine
Formand

Christian Holten Hansen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 18B-G A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 18B-G A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 14. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og administration af fast ejendom, kapitalandele samt anden investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7 og en nettoleje på t. DKK. 3.030 Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t.DKK	Afkastprocent				
	6,50	6,75	7,00	7,25	7,50
2.930	46.879	45.209	43.659	42.216	40.868
2.980	47.648	45.950	44.373	42.905	41.535
3.030	48.417	46.691	45.100	43.595	42.202
3.080	49.187	47.432	45.802	44.285	42.868
3.130	59.956	48.172	46.516	4.497	43.535

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.942.594 mod DKK 1.895.295 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.580.450.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	2.651.861	2.721.498
Administrationsomkostninger	-57.250	-29.150
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.753.100	471.180
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-58.273	112.094
Resultat af primær drift	4.289.438	3.275.622
1 Andre finansielle indtægter	90.625	187.641
2 Andre finansielle omkostninger	-576.784	-952.263
Finansielle poster i alt	-486.159	-764.622
Resultat før skat	3.803.279	2.511.000
Skat af årets resultat	-860.685	-615.705
Årets resultat	2.942.594	1.895.295
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	-57.406	1.895.295
I alt	2.942.594	1.895.295

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	45.100.000	43.300.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	45.100.000	43.300.000
	Anlægsaktiver i alt	45.100.000	43.300.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.346.275	591.721
	Andre tilgodehavender	0	57.853
	Periodeafgrænsningsposter	122.204	139.248
	Tilgodehavender i alt	1.468.479	788.822
	Likvide beholdninger	1.892.020	395.458
	Omsætningsaktiver i alt	3.360.499	1.184.280
	Aktiver i alt	48.460.499	44.484.280

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.080.450	2.137.856
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
4	Egenkapital i alt	5.580.450	2.637.856
	Hensættelser til udskudt skat	1.515.206	810.115
	Hensatte forpligtelser i alt	1.515.206	810.115
	Gæld til realkreditinstitutter	36.582.822	36.524.549
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.582.822	36.524.549
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.802.515	1.808.349
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.559.968	1.586.343
	Selskabsskat	155.594	145.506
	Anden gæld	263.944	971.562
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.782.021	4.511.760
	Gældsforpligtelser i alt	41.364.843	41.036.309
	Passiver i alt	48.460.499	44.484.280

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og, ejendomsomkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse og kontoromkostninger m.v.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Værdiansættelsen er sket efter følgende principper:

Der foretages årligt en individuel værdiansættelse af ejendommen på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår.

Den anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) - årlige lejeindtægter.
- 2) - driftsomkostninger.
- 3) - ind- og udvendig vedligeholdelse.
- 4) - administration.
- 5) = nettoresultat.
- 6) Afkastkrav.
- 7) Markedsværdi = $(\text{nettoresultat} / (\text{afkastkrav}/100)) - + \text{refusionssaldi}$.

1) Årlige lejeindtægter.

Der medtages de budgetterede lejeindtægter. Der er ingen ledige arealer i ejendommene og der har ikke været væsentlige ledige arealer det seneste år.

2) Driftsomkostninger.

Samtlige forventede driftsomkostninger for 2016 fratrækkes. Dette omfatter bl.a. ejendoms-skatter og afgifter, ejendomsforsikring, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, m.v.

3) Ind- og udvendig vedligeholdelse.

På ejendomme med lovpligtige hensættelser til ind- og udvendig vedligeholdelse fratrækkes de lovpligtige hensættelser.

4) Administration.

Der hensættes 2.000 pr. lejemålsenhed.

6) Afkastkrav.

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen i selskabet med udgangspunkt i et forsigtighedsprincip og på grundlag af, dels udviklingen i markedsforholdene for beboelses- og hotel-ejendomme, dels ændringer i den enkelte ejendomsforhold.

7) Markedsværdien.

Markedsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionsaldi (deposita og forudbetalt leje) tillægges. Herved fremkommer ejendommens markedsværdi.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	90.625	187.641
I alt	90.625	187.641

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	93.453	276.326
Øvrige finansielle omkostninger	483.331	675.937
I alt	576.784	952.263

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	42.782.480
Tilgang i året	46.900
Kostpris pr. 31.12.15	42.829.380
Opskrivninger pr. 31.12.14	517.520
Opskrivninger i året	1.753.100
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.270.620
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	45.100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 3.030 og en afkastprocent på 7. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	500.000	242.561	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.895.295	0
Saldo pr. 31.12.14	500.000	2.137.856	0

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	2.137.856	0
Forslag til resultatdisponering	0	-57.406	3.000.000
Saldo pr. 31.12.15	500.000	2.080.450	3.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	28.777.278	36.582.822	36.524.549
I alt	28.777.278	36.582.822	36.524.549

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for gæld. Nominel værdi af ejerpantebrev pr. 31. december 2015 udgør t.DKK 6.828.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 36.583 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.100 .

8. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Christian Holten Hansen, Nørrebrogade 18C 4. tv. , 2200 København N	Ultimativ kapitalejer
--	-----------------------