

Nørrebro 2019 ApS
Frederiksborggade 1, 4. tv., 1360 København K

CVR-nr. 35 66 67 29

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2017.

Flemming Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nørrebro 2019 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. april 2017

Direktion

Flemming Hansen

Jan Krustrup

Bestyrelse

Peter Højland
formand

Claus Jørgen Jørgensen

Jørgen Grinsted

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Nørrebro 2019 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 20. april 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nørrebro 2019 ApS Frederiksborggade 1, 4. tv. 1360 København K
	CVR-nr.: 35 66 67 29
	Stiftet: 20. februar 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Højland, formand Claus Jørgen Jørgensen Jørgen Grinsted
Direktion	Flemming Hansen Jan Krustrup
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Kalvebod 1-3, 1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 34.344 t.kr. mod 11.444 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i det centrale København. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav mellem 2,00 % - 4,00 % for beboelseslejemål afhængigt af, om disse er moderniseret eller ej. Ved værdiansættelsen af erhvervslejemål er der anvendt et afkastkrav på 5,25 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,25 %, vil det ændre ejendommens værdi mellem -9.780 t.kr. og 8.422 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i København.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørrebro 2019 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1.582 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 348 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1.234 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen øges med 1.234 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme 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 nettorealisationsværdien 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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 Nørrebro 2019 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser, herunder Grundejernes Investeringsfond. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser indregnes, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-6.063.573	2.055.609
Værdiregulering af investeringsejendomme	51.738.599	12.817.571
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.094.007</u>
Driftsresultat	45.675.026	15.967.187
Andre finansielle indtægter	61	3.186
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.687.005</u>	<u>-1.336.316</u>
Resultat før skat	43.988.082	14.634.057
2 Skat af årets resultat	<u>-9.644.000</u>	<u>-3.190.396</u>
Årets resultat	<u>34.344.082</u>	<u>11.443.661</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.750.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	<u>32.594.082</u>	<u>9.443.661</u>
Disponeret i alt	<u>34.344.082</u>	<u>11.443.661</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	211.255.231	124.593.654
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>211.255.231</u>	<u>124.593.654</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>211.255.231</u>	<u>124.593.654</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	9.225
Tilgodehavende selskabsskat	150.000	172.604
Andre tilgodehavender	14.313	626.780
Periodeafgrænsningsposter	79.714	82.164
Tilgodehavender i alt	<u>244.027</u>	<u>890.773</u>
Likvide beholdninger	<u>1.207.169</u>	<u>2.562.108</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.451.196</u>	<u>3.452.881</u>
Aktiver i alt	<u>212.706.427</u>	<u>128.046.535</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	35.000.000	35.000.000
5	Overført resultat	50.849.600	18.255.518
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.750.000	2.000.000
	Egenkapital i alt	<u>87.599.600</u>	<u>55.255.518</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	14.981.000	5.337.000
	Andre hensatte forpligtelser	197.202	175.018
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.178.202</u>	<u>5.512.018</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	69.931.667	58.380.836
	Deposita	1.371.640	1.307.839
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>71.303.307</u>	<u>59.688.675</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.335.028	3.075.483
	Gæld til pengeinstitutter	18.014.215	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.259.227	210.939
	Gæld til tilknyttet virksomhed	224.099	0
	Anden gæld	12.282.478	3.867.302
	Periodeafgrænsningsposter	510.271	436.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.625.318</u>	<u>7.590.324</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>109.928.625</u>	<u>67.278.999</u>
	Passiver i alt	<u>212.706.427</u>	<u>128.046.535</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.242	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.683.763</u>	<u>1.336.316</u>
	<u>1.687.005</u>	<u>1.336.316</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	9.644.000	3.113.000
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>77.396</u>
	<u>9.644.000</u>	<u>3.190.396</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	99.360.756	97.584.673
Tilgang i årets løb	<u>34.922.978</u>	<u>1.776.083</u>
Kostpris 31. december	<u>134.283.734</u>	<u>99.360.756</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	25.232.898	12.415.327
Årets regulering til dagsværdi	<u>51.738.599</u>	<u>12.817.571</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>76.971.497</u>	<u>25.232.898</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>211.255.231</u>	<u>124.593.654</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af en ejendom samt igangværende byggeprojekt i København. Ejendommen består af 21 beboelseslejemål samt 5 erhvervslejemål.

Beboelseslejemålene er opdelt i ikke-moderniserede og moderniserede lejemål.

For de moderniserede lejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 90 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.348 kr., samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 316 t.kr eller 351 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4 %.

For de ikke-moderniserede lejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 42 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 734 kr., samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 420 t.kr eller 351 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 2 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til potentialet i lejemålene ved lejestigninger ved modernisering samt omkostninger forbundet hermed.

For erhvervslejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 1.053 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.437 kr., samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 2.277 t.kr. eller 434 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,25 %.

Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed m.v.

Noter

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

Ud over ovenstående ejendom består investeringsejendomme af et igangværende byggeprojekt. Projektet er indregnet til kostpris med tillæg af værdi af byggeret på 10.500 kr. pr. kvadratmeter.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 9.780 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
1,75 - 5,00 %	219.471	211.049	8.422
2,00 - 5,25 %	211.049	211.049	0
2,25 - 5,50 %	201.269	211.049	-9.780
		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar		<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
		<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
5. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		18.255.518	8.811.857
Årets overførte overskud eller underskud		<u>32.594.082</u>	<u>9.443.661</u>
		<u>50.849.600</u>	<u>18.255.518</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	2.000.000	0
Udloddet udbytte	-2.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.750.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>1.750.000</u>	<u>2.000.000</u>

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	70.874.916	59.118.599
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-943.249</u>	<u>-737.763</u>
	<u>69.931.667</u>	<u>58.380.836</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>67.766.044</u>	<u>56.688.700</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 70.875 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 211.049 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 34.507 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nørrebro 2019 Holding ApS, CVR-nr. 35 66 66 80 som administrationsselskab 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.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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