

Næstvedgade Holding ApS

Amaliegade 15, 2. sal

1256 København K

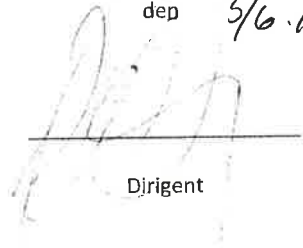
CVR-nr. 35860525

Årsrapport for 1. januar 2015 - 31. december 2015

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 3/6.16



Djrigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	14

Næstvedgade Holding ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Næstvedgade Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

3/6.16

Direktion

Henrik Skriver
Direktør

Bestyrelse

Mads Christan Michelsen

Formand

Mads Pauli
Ringkjøbing-Christiansen

Christian Gustav Castenskjold

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Næstvedgade Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Næstvedgade Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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.

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 2015 - 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.

Frederiksberg, den 3. juni 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77926410

John Jensen
Statsautoriseret revisor

Næstvedgade Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Næstvedgade Holding ApS Amaliegade 15, 2. sal 1256 København K
CVR-nr.	35860525
Stiftelsesdato	19. maj 2014
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Mads Christian Michelsen, Formand Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen Christian Gustav Castenskjold
Direktion	Henrik Skriver, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg, besiddelse samt udlejning af fast ejendom i Danmark og andre aktiviteter i relation hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 415.857, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 53.145.526, og en egenkapital på kr. 17.353.758.

Selskabet ejer en ejendom beliggende på Østerbro. Ejendommen er udlejet til beboelse.

Markedsværdien af ejendommen er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsøgt skøn over markedsværdien. Der er endvidere et potentiale vedrørende udnyttelse af tagetage.

Ejendommen er optaget til at afkastkrav på 3,75%. Der vurderes ikke at være væsentlig risiko ved fastlæggelse af markedsværdien.

Ejendommen har i 2015 opnået et realiseret afkast på 3,57% ud fra et resultat før renter i 2015 på tkr. 1.766 og en værdi af ejendommen på tkr. 49.516.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

Note	1. januar 2015 - 31. december 2015 kr.	19. maj - 31. december 2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1.765.983	860.211
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	13.069	2.046.548
Driftsresultat	1.779.052	2.906.759
Finansielle indtægter	0	617
Finansielle omkostninger	-665.119	-830.408
Resultat før skat	1.113.933	2.076.968
Skat af årets resultat	-698.076	-139.067
Årets resultat	415.857	1.937.901
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	415.857	1.937.901
	415.857	1.937.901

Næstvedgade Holding ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	49.516.418	46.100.000
Materielle anlægsaktiver		<u>49.516.418</u>	<u>46.100.000</u>
Anlægsaktiver		<u>49.516.418</u>	<u>46.100.000</u>
Andre tilgodehavender		233.649	426.017
Periodeafgrænsningsposter		29.166	28.660
Tilgodehavender		<u>262.815</u>	<u>454.677</u>
Likvide beholdninger		<u>3.366.293</u>	<u>3.400.449</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.629.108</u>	<u>3.855.126</u>
Aktiver		<u>53.145.526</u>	<u>49.955.126</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	3	2.353.758	1.937.901
Egenkapital		17.353.758	16.937.901
Hensættelser til udskudt skat		492.732	52.263
Hensatte forpligtelser		492.732	52.263
Gæld til realkreditinstitutter		33.403.457	31.845.460
Langfristede gældsforpligtelser	4	33.403.457	31.845.460
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		335.000	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		687.626	55.663
Selskabsskat		344.411	86.804
Anden gæld		504.565	720.127
Periodeafgrænsningsposter		23.977	16.908
Kortfristede gældsforpligtelser		1.895.579	1.119.502
Gældsforpligtelser		35.299.036	32.964.962
Passiver		53.145.526	49.955.126
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Næstvedgade Holding ApS for 1. januar 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Omfatter lejeindtægter for perioden 1. januar - 31. december.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Heri indregnes ejendommens driftsomkostninger omfattende, ejendomsforsikringer, ejendomsskatter, ejendomsadministration, vedligeholdelse o.lign.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, management fee, revisor, advokatomkostninger o.lign.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gældsforpligtelser måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien. Ved rentetilpasningslån fastlægges kursen til kurs 100.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	1. januar 2015 - 31. december 2015	19. maj - 31. december 2014
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	45.538.486	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>1.416.418</u>	<u>45.538.486</u>
Kostpris ultimo	<u>46.954.904</u>	<u>45.538.486</u>
Opskrivninger primo	561.514	0
Årets opskrivninger	<u>2.000.000</u>	<u>561.514</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.561.514</u>	<u>561.514</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>49.516.418</u>	<u>46.100.000</u>

Ejendommen er udlejet til beboelse.

Markedsværdien af ejendommen er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsøgt skøn over markedsværdien. Der er endvidere et potentiale vedrørende udnyttelse af tagetage. Selskabet har illustreret dette potentiale ved undersøgelser etc.

Ejendommen er optaget til at afkastkrav på 3,75%. Der vurderes ikke at være væsentlig risiko ved fastlæggelse af markedsværdien.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	15.000.000	0
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>
Saldo ultimo	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>

Der har været følgende ændringer i årets løb til selskabskapitalen ved stiftelsen:

Kapitalforhøjelse gennemført den 10/6-2014 ved kontant indbetaling kr. 11.940.000

Kapitalforhøjelse gennemført den 10/6-2014 ved konvertering af gæld kr. 3.000.000

3. Overført resultat

Saldo primo	1.937.901	0
Årets tilgang	<u>415.857</u>	<u>1.937.901</u>
Saldo ultimo	<u>2.353.758</u>	<u>1.937.901</u>

Noter

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.403.457	335.000	30.885.460
	33.403.457	335.000	30.885.460

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut T.DKK 33.738 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør T.DKK. 49.516.