

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

## Erhvervsstyrelsen

### Nørregade 2/Skindergade 44 ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 35 86 91 58

#### Årsrapport for 2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9/3 2016.



Dirigent  
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Nørregade 2/Skindergade 44 ApS

Esplanaden 14

1263 København K

CVR-nr.: 35 86 91 58

Hjemstedskommune: København

### **Direktion**

Jan Leth Christensen

Adam Nederby Falbert

Per Nordvig Nielsen

### **Revision**

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Ledelsens årsberetning

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 1, Klædebo Kvarter, København og matr. nr. 2, Klædebo Kvarter, København beliggende henholdsvis Nørregade 2, 1165 København K og Skindergade 44, 1159 København K.

### **Økonomisk udvikling**

Årsrapporten for 2015 udviser et forventet resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling**

Der forventes et positivt resultat i det kommende år.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Nørregade 2/Skindergade 44 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 2. marts 2016

**Direktion**

Adam Nørby Følbert

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejerne i Nørregade 2/Skindergade 44 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nørregade 2/Skindergade 44 ApS for regnskabsåret 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 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.

Rødovre, den 2. marts 2016

#### **JS Revision**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81

  
Allan Sejersén  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer vil fra- gå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og for- pligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdiregule- ringen af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. End- videre indregnes 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.



Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på årets resultat eller skattepligtige indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

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

## Resultatopgørelse for 2015

Note		2015	2014
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Nettoomsætning	2.065.665	925.844
	Driftsomkostninger	<u>-154.737</u>	<u>-183.672</u>
		1.910.928	742.172
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
2	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>116.853</u>	<u>-445.861</u>
		2.027.781	296.311
	<b>Udgifter</b>		
	Andre eksterne udgifter	-88.554	-101.060
	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	1.939.227	195.251
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.939.227	195.251
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	<u>-911.718</u>	<u>-526.969</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.027.509	-331.718
1	Beregnete skatter	<u>-231.159</u>	<u>72.978</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>796.350</u>	<u>-258.740</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	796.350	-258.740
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>796.350</u>	<u>-258.740</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>33.749.010</u>	<u>33.749.010</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.749.010</u>	<u>33.749.010</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.749.010</u>	<u>33.749.010</u>
1	Udskudt skatteaktiv	0	72.978
	Andre tilgodehavender	<u>48.836</u>	<u>7.080</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>48.836</u>	<u>80.058</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.297.222</u>	<u>2.292</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.346.058</u>	<u>82.350</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>35.095.068</u></u>	<u><u>33.831.360</u></u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	555.556	555.556
	Overført til næste år	537.610	-258.740
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.093.166</u>	<u>296.816</u>
1	Udskudt skat	78.069	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>78.069</u>	<u>0</u>
	Ansvarlig lånekapital	4.815.333	4.444.448
	Gæld til realkreditinstitutter	19.630.488	19.431.187
	Gældsbreve	8.000.000	8.000.000
	Anden langfristet gæld	658.199	594.765
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>33.104.020</u>	<u>32.470.400</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	320.000	920.000
	Kreditorer	5.523	116.225
	Skyldig selskabsskat	80.112	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.669
	Anden gæld	414.178	16.250
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>819.813</u>	<u>1.064.144</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>33.923.833</u>	<u>33.534.544</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>35.095.068</u>	<u>33.831.360</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

		2015	2014
		kr.	kr.
<b>1</b>	<b>Beregnete skatter</b>		
	Beregnet selskabsskat	80.112	0
	Regulering, udskudt skat	151.047	-72.978
		<u>231.159</u>	<u>-72.978</u>
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>78.069</u>	<u>-72.978</u>
<b>2</b>	<b>Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
	Investeringsejendomme	0	0
	Prioritetsgæld	116.853	-445.861
		<u>116.853</u>	<u>-445.861</u>
<b>3</b>	<b>Anlægsaktiver</b>		<u>Investerings-</u>
			<u>ejendomme</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2015		33.749.010
	Tilgang		0
	Afgang		0
	<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2015</b>		<u>33.749.010</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		0
	Opskrivninger i året		0
	Nedskrivninger i året		0
	<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015</b>		<u>0</u>
	<b>Bogført værdi pr. 31/12 2015</b>		<u>33.749.010</u>
	Selskabets ejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,99 %.		
	Ejendommen består af både erhvervs- og beboelseslejemål.		
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<u>Selskabs-</u>	<u>Overført</u>
		<u>kapital</u>	<u>resultat</u>
	Egenkapital pr. 1/1 2015	555.556	-258.740
	Kapitalforhøjelse	0	0
	Årets resultat	0	796.350
	<b>Egenkapital pr. 31/12 2015</b>	<u>555.556</u>	<u>1.093.166</u>

De seneste års ændring af anpartskapitalen specificeres således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo pr. 1. januar	555.556	500.000
Kontant kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>55.556</u>
	<u>555.556</u>	<u>555.556</u>

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Ansvarlig lånekapital	4.815.333	0	4.815.333	4.815.333
	Gæld til realkreditinstitutter	19.630.488	320.000	19.310.488	18.000.000
	Gældsbreve	8.000.000	0	8.000.000	0
	Anden langfristet gæld	<u>594.765</u>	<u>0</u>	<u>594.765</u>	<u>594.765</u>
		<u>33.040.586</u>	<u>320.000</u>	<u>32.720.586</u>	<u>23.410.098</u>

#### 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit Realkredit A/S kr. 19.630.488 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 33.749.010.

Til sikkerhed for gældsbrief - stort kr. 8.000.000 - er der givet underpant i selskabets ejendomme.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.