

Nørrebro 2020 ApS
Frederiksborggade 1 4.tv., 1360 København K

CVR-nr. 36 05 53 24

Årsrapport

2016

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

Jan Krstrup
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 2016 for Nørrebro 2020 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 Krstrup

Bestyrelse

Peter Højland
formand

Jan Krstrup

Bo Rosenkilde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Nørrebro 2020 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro 2020 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 regnskabsbrugere 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 2020 ApS Frederiksborggade 1 4.tv. 1360 København K
	CVR-nr.: 36 05 53 24
	Stiftet: 31. juli 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Højland, formand Jan Krustrup Bo Rosenkilde
Direktion	Flemming Hansen Jan Krustrup
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.627 t.kr. mod 5.389 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.419 t.kr. mod 6.885 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som alle 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 mellem 4,85 % og 6 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,25 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem 9.900-11.400 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 2020 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 3.404 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 749 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 2.925 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 2.925 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 nettorealiseringsværdien 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 2020 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.

Andre gældsforpligtelser måles til nominal værdi.

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>
Bruttofortjeneste	2.627.292	5.389.363
Værdiregulering af investeringsejendomme	19.621.019	5.085.997
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	1.367.931
Andre finansielle indtægter	71	401
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.424.533</u>	<u>-2.535.989</u>
Resultat før skat	19.823.849	9.307.703
2 Skat af årets resultat	<u>-4.404.434</u>	<u>-2.422.867</u>
Årets resultat	<u>15.419.415</u>	<u>6.884.836</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.750.000
Overføres til overført resultat	<u>12.919.415</u>	<u>4.134.836</u>
Disponeret i alt	<u>15.419.415</u>	<u>6.884.836</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>195.600.000</u>	<u>175.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>195.600.000</u>	<u>175.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>195.600.000</u>	<u>175.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.688
	Tilgodehavende selskabsskat	75.566	68.133
	Andre tilgodehavender	8.346.614	1.996.094
	Periodeafgrænsningsposter	<u>70.302</u>	<u>76.294</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.492.482</u>	<u>2.151.209</u>
	Likvide beholdninger	<u>47.639</u>	<u>2.354.543</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.540.121</u>	<u>4.505.752</u>
	Aktiver i alt	<u>204.140.121</u>	<u>180.205.752</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000.000	50.000.000
5 Overført resultat	17.043.149	4.123.734
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.750.000
Egenkapital i alt	<u>69.543.149</u>	<u>56.873.734</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.345.000	2.265.000
Andre hensatte forpligtelser	7.674.477	3.406.077
Hensatte forpligtelser i alt	<u>14.019.477</u>	<u>5.671.077</u>
Gældsforpligtelser		
7 Ansvarlig lånekapital	815.000	0
8 Gæld til realkreditinstitutter	101.447.987	103.485.151
Deposita	2.418.182	2.436.384
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>104.681.169</u>	<u>105.921.535</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.703.693	3.385.034
Gæld til pengeinstitutter	4.178.302	4.432.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser	253.521	242.820
Gæld til tilknyttede virksomheder	163.150	0
Anden gæld	7.082.904	3.169.771
Periodeafgrænsningsposter	514.756	508.822
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.896.326</u>	<u>11.739.406</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>120.577.495</u>	<u>117.660.941</u>
Passiver i alt	<u>204.140.121</u>	<u>180.205.752</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.161	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.421.372</u>	<u>2.535.989</u>
	<u>2.424.533</u>	<u>2.535.989</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	324.434	181.867
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.080.000</u>	<u>2.241.000</u>
	<u>4.404.434</u>	<u>2.422.867</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	170.614.003	168.327.473
Tilgang i årets løb	278.981	2.286.530
Kostpris 31. december	170.892.984	170.614.003
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.085.997	0
Årets regulering til dagsværdi	19.621.019	5.085.997
Regulering til dagsværdi 31. december	24.707.016	5.085.997
Regnskabsmæssig værdi 31. december	195.600.000	175.700.000

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.

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme, som alle er beliggende i det centrale København. Ejendommene består af i alt 27 beboelseslejemål samt 19 erhvervslejemål.

Beboelseslejemålene er opdelt i ikke-moderniserede og moderniserede lejemål.

For de moderniserede lejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 130 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.153 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 830 t.kr. eller 336 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast i intervallet 4-4,25 %.

For de ikke-moderniserede lejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 77 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 593 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 214 t.kr. eller 330 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 erhvervslejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 518 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.411 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 3.187 t.kr. eller 457 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast i intervallet 4,85-6,00 %.

Afkastkravet 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ud over ovenstående ejendomme består investeringsejendomme af et byggeprojekt. Projektet er indregnet til en værdi på i alt 2.500 t.kr.

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 9.900 t.kr.

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

	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
Afkast%			
1,75 - 5,75 %	207.000	195.600	11.400
2,00 - 6,00 %	195.600	195.600	0
2,25 - 6,25 %	185.700	195.600	-9.900
		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Anpartskapitalen er fordelt i multipla af 1 kr.			
5. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		4.123.734	-11.102
Årets overførte overskud eller underskud		<u>12.919.415</u>	<u>4.134.836</u>
		<u>17.043.149</u>	<u>4.123.734</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	2.750.000	0
Udloddet udbytte	-2.750.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.500.000</u>	<u>2.750.000</u>
	<u>2.500.000</u>	<u>2.750.000</u>
7. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	<u>815.000</u>	<u>0</u>
	<u>815.000</u>	<u>0</u>
<p>Den ansvarlige lånekapital forrentes med 0,25 % pr. år. Lånet er afdragsfrit og forfalder til betaling i 2020.</p>		
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	103.401.040	105.331.288
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.953.053</u>	<u>-1.846.137</u>
	<u>101.447.987</u>	<u>103.485.151</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>96.919.507</u>	<u>98.765.644</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 103.401 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.</p> <p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.178 t.kr., er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve på 23.118 t.kr. samt skadesløsbrev på 16.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger.</p> <p>Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 195.600 t.kr. pr. 31. december 2016.</p>		
10. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Ingen.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

Såfremt ejerlejligheden på Nørrebrogade 52, 5. sal skifter status fra udlejningsejendom, har Københavns Kommune et tilbagebetalingskrav på 702 t.kr. Heraf er 526 t.kr. indregnet under hensatte forpligtelser i balancen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nørrebro 2020 Holding ApS, CVR-nr. 36 05 52 94 som administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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