

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

CVR-nr. 36 05 53 24

**Årsrapport**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2016.



---

Flemming Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

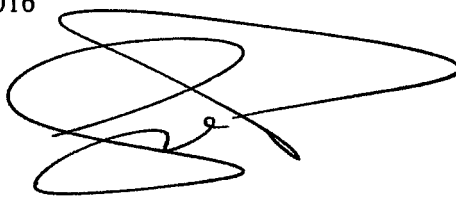
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. april 2016

**Direktion**



Flemming Hansen

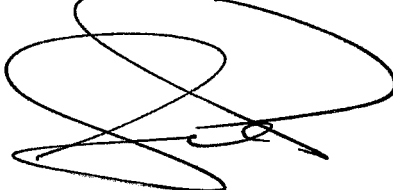


Jan Krstrup

**Bestyrelse**



Peter Højland



Jan Krstrup



Bo Rosenkilde

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Nørrebro 2020 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

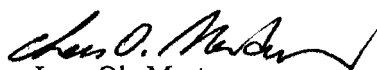
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

Ikast, den 14. april 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Peter Højland Jan Krstrup Bo Rosenkilde
<b>Direktion</b>	Flemming Hansen Jan Krstrup
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.389 t.kr. mod 422 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.885 t.kr. mod -11 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er erhvervet i slutningen af 2014. Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af investeringsejendomme. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på mellem 3,00 % og 4,75 % for beboelseslejemål. Ved værdiansættelsen af erhvervslejemål er der anvendt et afkastkrav på mellem 4,75 % og 6,00 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,25 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem 8.300-10.000 t.kr. Ledelsen anser de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med de anvendte i markedet.

### **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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

## **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”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

### **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 generalforsamlingen.

### **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 kildeskatte 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2015</u>	<u>31/7 - 31/12 2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.389.363</b>	<b>421.922</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.085.997	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	1.367.931	0
Andre finansielle indtægter	401	178
Andre finansielle omkostninger	-2.535.989	-409.202
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.307.703</b>	<b>12.898</b>
1 Skat af årets resultat	-2.422.867	-24.000
<b>Årets resultat</b>	<b>6.884.836</b>	<b>-11.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.750.000	0
Overføres til overført resultat	4.134.836	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.102
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.884.836</b>	<b>-11.102</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	175.700.000	168.327.473
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>175.700.000</u>	<u>168.327.473</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>175.700.000</u></b>	<b><u>168.327.473</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.688	0
Tilgodehavende selskabsskat	68.133	0
Andre tilgodehavender	37.034	2.650.850
Periodeafgrænsningsposter	76.294	7.075
Tilgodehavender i alt	<u>192.149</u>	<u>2.657.925</u>
Likvide beholdninger	<u>4.263.604</u>	<u>1.678.927</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.455.753</u></b>	<b><u>4.336.852</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>180.155.753</u></b>	<b><u>172.664.325</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	50.000.000	50.000.000
4 Overført resultat	4.123.734	-11.102
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.750.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>56.873.734</u></b>	<b><u>49.988.898</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.265.000	24.000
Andre hensatte forpligtelser	3.406.077	2.448.244
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.671.077</u></b>	<b><u>2.472.244</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	103.485.151	16.327.935
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>103.485.151</u>	<u>16.327.935</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.846.137	198.982
Gæld til pengeinstitut	4.432.959	60.613.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser	242.723	1.612.588
Anden gæld	7.603.972	41.450.327
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.125.791</u>	<u>103.875.248</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>117.610.942</u></b>	<b><u>120.203.183</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>180.155.753</u></b>	<b><u>172.664.325</u></b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Eventualposter</b>		

**Noter**

---

	<u>1/1 - 31/12</u> 2015	<u>31/7 - 31/12</u> 2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	181.867	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.241.000</u>	<u>24.000</u>
	<u><b>2.422.867</b></u>	<u><b>24.000</b></u>

## Noter

	31/12 2015	31/12 2014
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	168.327.473	0
Tilgang i årets løb	2.286.530	168.327.473
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>170.614.003</b>	<b>168.327.473</b>
Årets regulering til dagsværdi	5.085.997	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>5.085.997</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>175.700.000</b>	<b>168.327.473</b>

Selskabets investeringsejendomme er erhvervet i slutningen af 2014. Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af investeringsejendomme. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på mellem 3,00 % og 4,75 % for beboelseslejemål. Ved værdiansættelsen af erhvervslejemål er der anvendt et afkastkrav på mellem 4,75 % og 6,00 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,25 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem 8.300-10.000 t.kr. Ledelsen anser de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med de anvendte i markedet.

### 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 8.300 t.kr.

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
2,75 - 5,75	185.700	175.700	10.000
3,00 - 6,00	175.700	175.700	0
3,25 - 6,25	167.400	175.700	-8.300



**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
	<u><b>50.000.000</b></u>	<u><b>50.000.000</b></u>
Anpartskapitalen er fordelt i multipla af 1 kr.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-11.102	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.134.836</u>	<u>-11.102</u>
	<u><b>4.123.734</b></u>	<u><b>-11.102</b></u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	105.331.288	16.526.917
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.846.137</u>	<u>-198.982</u>
	<u><b>103.485.151</b></u>	<u><b>16.327.935</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>101.970.098</u>	<u>15.569.467</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 109.764 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 170.700 t.kr. Der er endvidere stillet skadesløsbrev på 16.000 t.kr. til sikkerhed.		
Selskabet har ejerpandebrev i eget behold på i alt 23.118 t.kr.		

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Såfremt ejerlejligheden på Nørrebrogade 52, 5. sal skifter status fra udlejningsejendom, har Københavns Kommune et tilbagebetalingskrav på 702 t.kr.

#### 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.