

# Nygade 1-3 ApS

CVR-nr. 36443545  
Holmens Kanal 2 - 12  
1060 København K

## Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 22. januar 2019



dirigent

## Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæring	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Nygade 1-3 ApS  
Adresse: Hølmens Kanal 2-12,  
1060 København K

CVR-nr.: 36443545  
Stiftet: 15.11.2014

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018

## BESTYRELSE

Jesper Mølskov Høybye, formand  
Anders Hjælmsø Svennesen, næstformand  
Ole Fabricius  
André Scharf

## DIREKTION

André Scharf

## REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 22. januar 2019

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom, samt udøve naturlig hertil knyttet virksomhed.

## Årets resultat

Resultatet for 2018 udgør -44.795 t.kr. mod - 9.453 t. kr. året før. Resultatet er i det væsentligste generet af, at der skal udgiftsføres skat i regnskabet for de værdireguleringer, som der er foretaget i tidligere år, hvor skatten af værdireguleringer blev afsat i moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab.

Årets bruttoresultat udgør -3 mod 9 mio.kr. i 2017.

Årets værdiregulering repræsenterer en realiseret værdiregulering opstået i forbindelse med salget.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udlob ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2019

Selskabet forventer i 2019 et tilfredsstillende resultat.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nygade 1-3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. januar 2019

Direktion:



Andre Scharf

Bestyrelse:



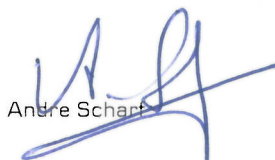
Jesper Mølskov Høybye  
formand



Anders Hjælmsø Svennesen  
næstformand



Ole Fabricius



Andre Scharf

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nygade 1-3 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nygade 1-3 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 for 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 opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Til kapitalejerne i Nygade 1-3 ApS

- 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 overste ledelse om bl.a. 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.

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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. januar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse - Nygade 1-3 ApS

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2018	2017
	Nettoomsætning	0	15.843
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.068	-6.963
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-3.068</b>	<b>8.880</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-5.614	-4.552
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	679	-13.789
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-8.003</b>	<b>-9.461</b>
4	Finansielle indtægter	141	8
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-7.862</b>	<b>-9.453</b>
	Skat	-36.933	0
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-44.795</b>	<b>-9.453</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	-44.795	-9.453
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-44.795</b>	<b>-9.453</b>



# Balance - Nygade 1-3 ApS

31. december

Note	T.kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsjendomme	0	573.462
	I alt	0	573.462
	Anlægsaktiver i alt	0	573.462
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	523.566	0
	Andre tilgodehavender	2.267	1.638
	I alt	525.833	1.638
	Omsætningsaktiver i alt	525.833	1.638
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>525.833</b>	<b>575.100</b>
	<b>PASSIVER</b>		
6	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Virksomhedskapital	100	100
	Overført resultat	390.879	435.674
	Egenkapital i alt	390.979	435.774
7	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Deposita	0	5.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	90.887	112.976
	Skyldig skat	37.114	181
	Anden gæld	6.853	20.619
	Gældsforpligtelser i alt	134.854	139.326
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>525.833</b>	<b>575.100</b>
8	Eventualforpligtelser		

# Noter – Nygade 1-3 ApS

---

Note

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2017.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomsselskab koncernen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejernerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af selskabet, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejernes bonitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

### Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger.

## Noter – Nygade 1-3 ApS

---

### Note

---

#### Skat

Da selskabet ikke længere opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringsselskabers ejendomsdattervirksomheder, afsættes der selskabsskat i selskabet.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens kobspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Dagsværdien opgøres af koncernens egne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af ejendommen baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes lobetid, lejeregulering og lejerens bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en markedskonform afkastprocent (diskonteringssats). Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang, på 33%. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imodegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter - Nygade 1-3 ApS

Note	T.kr.	2018	2017
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>			
Andre eksterne omkostninger består af bankgebyrer og revisionsomkostninger.			
Der er ingen ansatte i selskabet.			
Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.			
<b>3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>			
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	0	-13.789	
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	-679	0	
<b>I alt</b>	<b>-679</b>	<b>-13.789</b>	
<b>4 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	8	
Andre renteindtægter mv.	141	0	
<b>I alt</b>	<b>141</b>	<b>8</b>	
<b>5 Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	397.721	386.932	
Tilgang	0	10.789	
Afgang	-397.721	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>397.721</b>	
Værdireguleringer primo	175.741	189.530	
Årets værdireguleringer	0	-13.789	
Tilbageførte værdireguleringer	-175.741		
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>175.741</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>573.462</b>	
<b>6 Egenkapital</b>			
Egenkapital primo	435.774	445.227	
Årets resultat	-44.795	-9.453	
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>390.979</b>	<b>435.774</b>	
Virksomhedskapital primo	100	100	
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	
Overført resultat primo	435.674	445.127	
Overført, jf. resultatdisponering	-44.795	-9.453	
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>390.879</b>	<b>435.674</b>	
<b>7 Gældsforpligtelser</b>			
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:			
Skyldig skat	37.114	181	
Gæld til tilknyttede virksomheder	90.887	0	
Anden gæld	6.853	20.619	
Deposita	0	5.550	
<b>I alt</b>	<b>134.854</b>	<b>26.350</b>	
Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:			
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	112.976	
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>112.976</b>	
<b>8 Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet er fællesregistreret for lønsumsafgift og moms med alle væsentlige danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for afregning heraf.			
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	0	3.328	