



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

**Nyrnberggade 31 ApS
Sølystvej 57, 8600 Silkeborg**

CVR nr. 36564520

**Årsrapport
13. marts - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling / 2016

Ulrik Thalbitzer-Foldskov
dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 13. marts 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabets adresse
Nyrnberggade 31 ApS
Sølystvej 57
8600 Silkeborg



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Nyrnberggade 31 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. marts - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. januar 2016

Direktion

Ulrik Thalbitzer-Foldskov

Jesper Rune Norgart



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nyrnberggade 31 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nyrnberggade 31 ApS for regnskabsåret 13. marts - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 13. marts - 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.

København, den 27. januar 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses efter forholdene for tilfredsstillende.

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyrnberggade 31 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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 posteringer direkte på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme værdiansættes til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse 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 aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektiverente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



Resultatopgørelse 13. marts - 31. december

		2015
Noter		kr.
	Bruttoresultat	<u>517.828</u>
	Resultat før værdiregulering	<u>517.828</u>
	Regulering dagsværdi ejendomme	<u>5.550.000</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>6.067.828</u>
	Finansielle indtægter	298.615
	Finansielle omkostninger	<u>205.838</u>
	Ordinært resultat før skat	<u>6.160.605</u>
1	Skat af årets resultat	<u>-1.281.834</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>4.878.771</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Udbytte for regnskabsåret	1.300.000
	Overført resultat	<u>3.578.771</u>
	Disponeret i alt	<u>4.878.771</u>

**Balance 31. december****AKTIVER**

	2015
Noter	kr.
2 Investeringsejendom	<u>17.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>17.750.000</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>17.750.000</u>
 Debitorer	78.386
Andre tilgodehavender	<u>119.091</u>
Tilgodehavender	<u>197.477</u>
 Likvide beholdninger	 <u>629.886</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>827.363</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>18.577.363</u>

**Balance 31. december****PASSIVER**

	2015
	kr.
3 Selskabskapital	<u>250.000</u>
4 Overført resultat	<u>3.578.771</u>
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.300.000</u>
6 EGENKAPITAL I ALT	<u>5.128.771</u>
Hensættelse til udskudt skat	1.176.695
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>1.176.695</u>
Prioritetsgæld	6.548.112
Banklån	1.567.901
Deposita	286.688
Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.402.701</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	290.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.122
Mellemregning tilknyttede virksomheder	3.300.000
Selskabsskat	105.139
Anden gæld	89.935
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3.869.196</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>12.271.897</u>
PASSIVER I ALT	<u>18.577.363</u>
7 Eventualposter m.v.	
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Noter

	2015
	kr.
1 - Skat af årets resultat	
Aktuel skat	105.139
Regulering af udskudt skat	1.176.695
	<u>1.281.834</u>
2 - Investeringsejendom	
Saldo 13. marts	0
Tilgang	12.200.000
Afgang	0
Kostpris 31. december	<u>12.200.000</u>
Opskrivninger 13. marts	0
Årets opskrivninger	5.550.000
Opskrivninger 31. december	<u>5.550.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.750.000</u>
3 - Selskabskapital	
Saldo 13. marts	250.000
Saldo 31. december	<u>250.000</u>
4 - Overført resultat	
Saldo 13. marts	0
Overført i henhold til resultatdisponering	3.578.771
Saldo 31. december	<u>3.578.771</u>
5 - Foreslået udbytte for regnskabsåret	
Saldo 13. marts	0
Udbetalt i året	0
Overført i henhold til resultatdisponering	1.300.000
Saldo 31. december	<u>1.300.000</u>

**Noter - fortsat**

	2015
	<u>kr.</u>
6 - Egenkapital i alt	
Saldo 13. marts	250.000
Hævet udbytte	0
Årets resultat	<u>4.878.771</u>
Saldo 31. december	<u>5.128.771</u>

7 - Eventualposter m.v.
Ingen.**8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant på t.kr. 10.450 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr 0.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Ulrik Thalbitzer-Foldskov

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-187567735346

IP: 83.92.64.10

29-01-2016 kl. 09:01:46 UTC

NEM ID 

Jesper Rune Norgart

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-059155249919

IP: 85.235.240.98

29-01-2016 kl. 09:47:51 UTC

NEM ID 

John Mikkelsen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

29-01-2016 kl. 11:39:27 UTC

NEM ID 

Ulrik Thalbitzer-Foldskov

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-187567735346

IP: 83.92.64.10

29-01-2016 kl. 15:14:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EFZCL-UW3QW-QUY6K-XTF2A-VPUPT-MXBBA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>