

EJENDOMSAKTIESELSKABET NIKOLAI-ØST

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/03/2013

Birgit Larsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSAKTIESELSKABET NIKOLAI-ØST
Kalvebod Brygge 31
1560 København V

CVR-nr: 10430593
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr: 33963556

Ledespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejendoms-aktieselskabet Nikolai-Øst.

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 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13/03/2013

Direktion

Birgit Larsen

Bestyrelse

Lars Bytoft
formand

Michael Herold

Knud Bjørn

Jesper Jenne Schiøler

Lars Kehlet Nørskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET NIKOLAI-ØST

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET NIKOLAI-ØST for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 handlinger 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 13/03/2013

Kasper Bruhn Udam
statsaut. revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Morten Jarlbo
statsaut. revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

BERETNING

Selskabets aktiviteter

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom og anden virksomhed forbundet dermed.

Selskabet besidder aktuelt én boligejendom med oprindelig 74 lejligheder, hvoraf 3 er afhændet som ejerlejligheder i 2012.

Strategi og målsætning

Selskabets målsætning er - som udgangspunkt - at fastholde og udbygge realværdien af selskabets ejendomsinvesteringer. Dette søges realiseret ved hjælp af professionelle ejendomsadministratorer, som varetager den daglige drift og en løbende, tilpasset vedligeholdelse og reovering af de enkelte ejendomme, med henblik på at fastholde lejerne og udbygge huslejeniveauerne. Bestyrelsen har besluttet at realisere den eksisterende ejendomsinvestering ved at udbyde lejlighederne i ejendommen til salg i takt med at de bliver ledige.

Den valgte regnskabspraksis

På baggrund af selskabets ovennævnte aktiviteter finder årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme anvendelse. Det betyder, at ejendommens værdi skal måles til markedsværdi på balancetidspunktet. Den anvendte regnskabspraksis og konsekvensen heraf er nærmere beskrevet på side 7. Finanstilsynet har i 2012 inspiceret selskabets ejendom og i den forbindelse skønnet ejendommens markedsværdi ultimo 2011 til at være 15.929 tkr. lavere end selskabets eget skøn. Sammenligningstal og noter for 2011 er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på 4.642 tkr. mod et underskud på 39.888 tkr. i 2011. Det store forskel i de to års resultater, skyldes en tilsvarende forskel i ejendommens værdiregulering.

Kapitalforhold

Aktiekapitalen er på 65.000 tkr. og egenkapitalen udgør 95.196 tkr. pr. 31. december 2012.

Selskabets behov for driftskapital dækkes af den daglige ejendomsdrift. Overskydende likviditet, som ikke skal anvendes til drift, vedligeholdelse og forbedring af selskabets ejendom, vil løbende blive udbetalt som udbytte.

Forventninger til 2013

Resultatet af ejendommens drift forventes at blive positiv i 2013 (før værdiregulering) og på niveau med driftsresultatet i 2012. Hertil kommer gevinst/tab i forbindelse med slag af ledige lejligheder.

Foreløbig er der solgt yderligere én lejlighed i 2013.

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet udloddet et ekstraordinært udbytte på 15.000 tkr. Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Mellembalancen for Ejendomsaktieselskabet Nikolai-Vest er udarbejdet i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis svarer til den der anvendes ved udarbejdelsen af selskabets årsrapport, herunder i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 en 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.

Balancen

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Herefter sker måling som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Investeringsejendomme:

Ejendomme måles til en individuelt vurderet markedsværdi på statutidspunktet, med udgangspunkt i foreliggende eksterne valuarvurderinger og/eller med udgangspunkt i en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i en cashflow-model. I målingerne indgår primært ejendommens fremtidige driftsafkast og selskabets afkastkrav til den pågældende type ejendomsinvestering, herunder en vurdering af aktuelle rente- og markedsforhold, samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesforhold.

Cashflow-modellen er nærmere fastlagt ved Fi-nanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender indregnes til amortiseret værdi med fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Skat

I henhold til selskabsskattelovens §3A kan et ejendomsdatterselskab, der som helhed ejes af skattepligtige efter pensionsafkastbeskatningsloven, fritages for selskabsskat under bestemte forudsætninger, herunder at mindst 90% af aktiverne til enhver tid skal være placeret i fast ejendom. Da betingelserne for skattefriheden hidtil har været opfyldt, er der ikke udgiftsført selskabsskat eller afsat udskudt skat. Selskabets afkast indgår i stedet i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		5.507.000	
Eksterne omkostninger		-2.022.000	
Bruttoresultat		3.485.000	
Personaleomkostninger		-403.000	
Resultat af ordinær primær drift		3.082.000	
Andre finansielle indtægter		2.000	
Nedskrivning af finansielle aktiver		-5.555.000	
Øvrige finansielle omkostninger		-17.000	
Ordinært resultat før skat		-2.488.000	
Ekstraordinært resultat før skat		-2.488.000	
Årets resultat		-2.488.000	
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.488.000	
I alt		-2.488.000	

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		91.800.000	
Materielle anlægsaktiver i alt		91.800.000	
Anlægsaktiver i alt		91.800.000	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.245.000	
Andre tilgodehavender		24.000	
Tilgodehavender i alt		3.269.000	
Omsætningsaktiver i alt		3.269.000	
AKTIVER I ALT		95.069.000	

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		45.000.000	
Overført resultat		47.620.000	
Egenkapital i alt		92.620.000	
Gæld til banker		2.113.000	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.113.000	
Anden gæld		336.000	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		336.000	
Gældsforpligtelser i alt		2.449.000	
PASSIVER I ALT		95.069.000	

Noter

1. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Pensionskassen for teknikum- og diplomingeniører, Kalvebod Brygge 31-33, København V.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Renter af mellemregning med modervirksomhed og administrationsgodtgørelse fra modervirksomhed.

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Selskab, adresse, hjemsted, CVR-nr. Pensionskassen for teknikum- og diplomingeniører, Kalvebod Brygge 31-33, 1780 København V, CVR-nr. 12173210

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 22. apr 2013.