

---

***Nicolai Eigtvedsgade 34/36  
ApS***

**Årsrapport for 2014/15**  
(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 32 64 90 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/9 2015

Philip S. Thorsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. september 2015

## Direktion

Holger Brogaard  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 14. september 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten K. Nielsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS  
Galionsvej 35  
1437 København K

CVR-nr.: 32 64 90 25  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Holger Brogaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

# **Beretning**

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 882.175, og selskabets balance pr. 30. april 2015 udviser en egenkapital på DKK 6.077.027.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>184.906</b>	<b>800.282</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.168.950	2.518.740
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.353.856</b>	<b>3.319.022</b>
Finansielle indtægter	3	8.867	2.409
Finansielle omkostninger	4	-175.266	-301.289
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.187.457</b>	<b>3.020.142</b>
Skat af årets resultat	5	-305.282	-662.028
<b>Årets resultat</b>		<b>882.175</b>	<b>2.358.114</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		882.175	2.358.114
		<b>882.175</b>	<b>2.358.114</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Investeringsejendomme		15.600.000	38.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>15.600.000</b>	<b>38.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.600.000</b>	<b>38.600.000</b>
Andre tilgodehavender		89.894	89.894
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.894</b>	<b>89.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>152.797</b>	<b>1.004.449</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>242.691</b>	<b>1.094.343</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.842.691</b>	<b>39.694.343</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.952.027	5.069.852
<b>Egenkapital</b>	7	<b>6.077.027</b>	<b>5.194.852</b>
Hensættelse til udskudt skat		227.256	612.099
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>227.256</b>	<b>612.099</b>
Kreditinstitutter		7.956.157	31.869.837
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>7.956.157</b>	<b>31.869.837</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		606.616	250.140
Selskabsskat		690.125	467.396
Anden gæld		210.510	1.169.910
Periodeafgrænsningsposter		75.000	130.109
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.582.251</b>	<b>2.017.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.538.408</b>	<b>33.887.392</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.842.691</b>	<b>39.694.343</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-500.000	2.100.000
Salg af ejendomme	1.668.950	418.740
	<b>1.168.950</b>	<b>2.518.740</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	8.867	2.409
	<b>8.867</b>	<b>2.409</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.203	8.052
Andre finansielle omkostninger	168.063	293.237
	<b>175.266</b>	<b>301.289</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	690.125	467.396
Årets udskudte skat	-384.843	194.632
	<b>305.282</b>	<b>662.028</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	34.417.443
Afgang i årets løb	-20.023.068
Kostpris 30. april	<u>14.394.375</u>
Værdireguleringer 1. maj	4.182.557
Årets værdireguleringer	-500.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.476.932
Værdireguleringer 30. april	<u>1.205.625</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>15.600.000</u></b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

	<b>Måling af investeringsejendomme</b>			
	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	<u>15.600.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.600.000</u>
Heraf har ekstern valuar vurderet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	5.069.852	5.194.852
Årets resultat	<u>0</u>	<u>882.175</u>	<u>882.175</u>
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>5.952.027</u></b>	<b><u>6.077.027</u></b>

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsrapporten

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2014/15</u> DKK	<u>2013/14</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.956.157	31.869.837
Langfristet del	7.956.157	31.869.837
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.956.157</u></b>	<b><u>31.869.837</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 28.804 (TDKK 31.870 i 2013/14), der giver pant i investeringsjendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på	15.600.000	38.600.000
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2L Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsrapporten

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

2L Management Holding A/S, København

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet 2L Holding A/S.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

## Regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

## **Regnskabspraksis**

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.