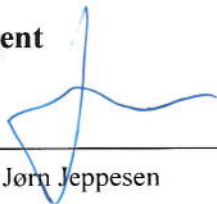


Nygade 1-3 ApS
CVR-nr. 36443545
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.01.2016

Dirigent



Navn: Jørn Jeppesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014/15	6
Balance pr. 31.12.2015	7
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nygade 1-3 ApS
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

CVR-nr.: 36443545

Stiftet: 15.11.2014

Hjemsted: Registreret i København

Regnskabsår: 15.11.2014 - 31.12.2015

Bestyrelse

Per Klitgård Poulsen, formand
Anders Hjelmsø Svennesen, næstformand
Ole Fabricius
Peter Mering

Direktion

Peter Mering

Bank

Danske Bank A/S

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15.11.2014 - 31.12.2015 for Nygade 1-3 ApS.

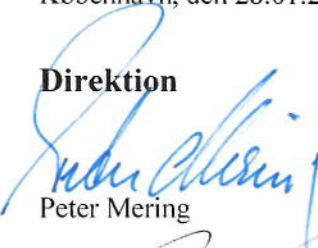
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15.11.2014 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.01.2016

Direktion



Peter Mering

Bestyrelse



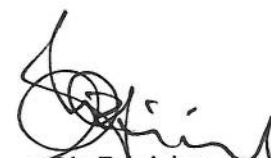
Per Klitgård Poulsen
formand



Peter Mering



Anders Hjælmsø Svennesen
næstformand



Ole Fabricius

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nygade 1-3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nygade 1-3 ApS for regnskabsåret 15.11.2014 - 31.12.2015, 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15.11.2014 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28.01.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Skat

Selskabet har frem tid 1. januar 2015 været ejet af et selskab, som ikke opfylder betingelserne i selskabsskatte-lovens § 3A, hvorfor selskabets skattepligtige indkomst frem til denne dato er opgjort efter selskabsskatte-lovens normale betingelser.

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet, jf. selskabsskatte-lovens § 3A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i modersel-skabet.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris 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 er opgjort under hensyntagen til, at investerings ejendommen er under ombygning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuell skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Nettoomsætning		14.107.201
Ejendomsomkostninger		<u>(4.705.067)</u>
Bruttoresultat		9.402.134
Andre driftsomkostninger	1	<u>(5.806.080)</u>
Driftsresultat		3.596.054
Andre finansielle indtægter	2	85.485
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(43.967)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.637.572
Skat af ordinært resultat		<u>(181.415)</u>
Årets resultat		<u>3.456.157</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>3.456.157</u>
		<u>3.456.157</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>327.061.062</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>327.061.062</u>
Anlægsaktiver		<u>327.061.062</u>
Andre tilgodehavender		<u>325.060</u>
Tilgodehavender		<u>325.060</u>
Likvide beholdninger		<u>1.993.219</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.318.279</u>
Aktiver		<u>329.379.341</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000
Overført overskud eller underskud		<u>278.592.843</u>
Egenkapital		<u>278.692.843</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>47.562.926</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>47.562.926</u>
Skyldig selskabsskat		181.415
Anden gæld		<u>2.942.157</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.123.572</u>
Gældsforpligtelser		<u>50.686.498</u>
Passiver		<u>329.379.341</u>
Eventualforpligtelser	6	
Ejerforhold	7	
Koncernforhold	8	
Hovedaktivitet	9	

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskud ved stiftelse	100.000	275.136.686	275.236.686
Årets resultat	0	3.456.157	3.456.157
Egenkapital ultimo	100.000	278.592.843	278.692.843

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

1. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af omkostninger til administration, revision mv.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.

	2014/15 kr.
2. Andre finansielle indtægter	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.281
Renteindtægter i øvrigt	204
	<u>85.485</u>

	2014/15 kr.
3. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	43.967
	<u>43.967</u>

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	327.061.062
Kostpris ultimo	<u>327.061.062</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>327.061.062</u>

Materielle anlægsaktiver består af investeringsejendomme og er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Ejendommen er under istandsættelse og processen forløber planmæssigt, hvorfor dagsværdien er opgjort under hensyntagen hertil.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Restgæld efter 5 år 2014/15 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til tilknyttede virksomheder	47.562.926
	<u>47.562.926</u>

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med alle danske selskaber i Danske Bank koncernen. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme.

	2015
Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør kr.	173.000

7. Ejerforhold

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

Danica Ejendomsselskab ApS, København.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Danske Bank A/S, København.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Danica Pension. Livsforsikringsaktieselskab, København

9. Hovedaktivitet

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