

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS

Rundforbivej 22D, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 27 96 45 40

Årsrapport

1. juli 2014 - 30. juni 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2015.

Claus Lillelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 21. december 2015

Direktion

Claus Lillelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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 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 selskabets 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 selskabets 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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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 21. december 2015

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS
Rundforbivej 22D
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 27 96 45 40
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Claus Lillelund

Revision BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Modervirksomhed BoRåd ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.684 t.kr. mod 1.931 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.097 t.kr. mod 1.353 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har selskabets ledelse indledt salgsforhandlinger med henblik på salg af selskabets investeringsejendom og der forventes et positivt afkast heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Indtægter og omkostninger

Indtægter og udgifter er periodiseret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger forbundet med erhvervelsen. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en ekstern valuar vurdering sammenholdt med likviditetsbudget og afkastmodel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Nørrebrogade 224, Svalen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Bruttofortjeneste	1.684.043	1.930.645
Resultat før finansielle poster	1.684.043	1.930.645
1 Øvrige finansielle omkostninger	-587.401	-577.678
Resultat før skat	1.096.642	1.352.967
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.096.642	1.352.967
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	96.642	1.352.967
Disponeret i alt	1.096.642	1.352.967

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.320	43.536
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.801.190	1.801.190
Periodeafgrænsningsposter	<u>17.432</u>	<u>15.979</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.853.942</u>	<u>1.860.705</u>
Likvide beholdninger	<u>1.488.988</u>	<u>547.496</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.342.930</u>	<u>2.408.201</u>
Aktiver i alt	<u>39.342.930</u>	<u>38.408.201</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Reserve for opskrivninger	0	346.297
5 Overført resultat	162.779	-280.160
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Egenkapital i alt	1.662.779	566.137
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	34.976.000	34.976.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.750.000
Anden gæld	1.630.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.606.000	36.726.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.834	21.000
Anden gæld	1.021.317	1.095.064
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.074.151	1.116.064
Gældsforpligtelser i alt	37.680.151	37.842.064
Passiver i alt	39.342.930	38.408.201
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	87.500
Andre finansielle omkostninger	<u>587.401</u>	<u>490.178</u>
	<u>587.401</u>	<u>577.678</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2014	<u>35.538.271</u>	<u>35.538.271</u>
Kostpris 30. juni 2015	<u>35.538.271</u>	<u>35.538.271</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2014	<u>461.729</u>	<u>461.729</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2015	<u>461.729</u>	<u>461.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,00 - 5,25

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2014	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>		
4. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2014	346.297	346.297		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-346.297</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>346.297</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2014	-280.160	-1.633.127		
Årets overførte overskud eller underskud	96.642	1.352.967		
Opløsning af reserve	<u>346.297</u>	<u>0</u>		
	<u>162.779</u>	<u>-280.160</u>		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>		
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>29.081.477</u>	<u>34.976.000</u>	<u>34.976.000</u>
	<u>0</u>	<u>29.081.477</u>	<u>34.976.000</u>	<u>34.976.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån hos DLR Kredit er givet pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for koncernens bankengagement med Nykredit Bank er der deponeret et ejerpandebrev, nominelt t.kr. 12.900 i selskabets ejendom.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Boråd ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Boråd ApS,