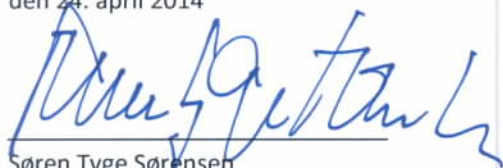


**Nygårdsvej 24 ApS**

**CVR-nummer 34 47 57 92**

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. april 2014



Søren Tyge Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nygårdsvej 24 ApS  
Baunegårdsvej 4  
2820 Gentofte

Hjemstedskommune: Gentofte  
CVR-nummer: 34 47 57 92  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at købe, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

### Direktion

Thomas Bloch-Heby

### Advokat

Advokatfirma Holck-Andersen & Tyge Sørensen  
Nyhavn 6  
1051 København K

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Nygårdsvej 24 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

Gentofte, 9. april 2014

Direktionen:

Thomas Bloch Heby

finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Nygårdsvej 24 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nygårdsvej 24 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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, at 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 vurderin-

gen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 9. april 2014

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab

  
John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Sammenligningstal er for perioden 1. oktober 2011 til 31. december 2012 (15 måneder).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatop-

## Anvendt regnskabspraksis

---

gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investerings ejendommen måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investerings ejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til investerings ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Den anvendte diskonteringsfaktor er fastsat som et

vejet gennemsnit af diskonteringsfaktorer for selskabets investeringsejendom, og baseret på selskabets krav til forrentning af investeringsejendommen.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til investerings ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investerings ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i investerings ejendommens driftsresultat.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investerings ejendommen er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

Note	Resultatopgørelse	2013 DKK	2011/12 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>167.990</b>	<b>150</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendom mv.	-2	5
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>167.988</b>	<b>155</b>
2	Finansielle indtægter	37.967	49
	Finansielle omkostninger	-126.173	-246
	<b>Resultat før skat</b>	<b>79.782</b>	<b>-42</b>
3	Skat af årets resultat	279	13
	<b>Årets resultat</b>	<b>80.061</b>	<b>-29</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat primo	1.283.955	0
	Årets resultat	80.061	-29
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>1.364.015</b>	<b>-29</b>
	Overført fra overkurs ved emission	0	-1.313
	Overført resultat ultimo	1.364.015	1.284
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.364.015</b>	<b>-29</b>

Note	Balance	2013 DKK	2011/12 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendom	5.767.138	5.801
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.767.138</b>	<b>5.801</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.767.138</b>	<b>5.801</b>
	Tilgodehavende husleje og forbrug	7.938	3
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.551.396	1.502
	Periodeafgrænsningsposter	0	20
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.559.333</b>	<b>1.525</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.559.333</b>	<b>1.525</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.326.471</b>	<b>7.326</b>

Note	Balance	2013 DKK	2011/12 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	100.000	100
	Overført resultat	1.364.015	1.284
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.464.015</b>	<b>1.384</b>
	Hensættelser til udskudt skat	868.500	892
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>868.500</b>	<b>892</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.678.324	4.712
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.678.324</b>	<b>4.712</b>
	Indvendig vedligeholdelse	120.790	106
	Deposita mv.	165.817	167
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.026	50
	Selskabsskat	0	15
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>315.632</b>	<b>338</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.862.456</b>	<b>5.942</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.326.471</b>	<b>7.326</b>
7	Eventualaktiver		
8	Eventualforpligtelser		
9	Leje- og leasingforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Hovedaktivitet		

Noter	2013	2011/12	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendom mv.</b>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-34.000	195	
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	33.998	-190	
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendom mv. i alt</b>	<b>-2</b>	<b>5</b>	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	37.967	49	
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>37.967</b>	<b>49</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	23.564	15	
Regulering af udskudt skat	-6.118	-28	
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-17.725	0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-279</b>	<b>-13</b>	
<b>4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er et almindeligt forretningsmellemværende, der har løbet hele regnskabsåret. Mellemværende forrentes med 2,5 % i alle rentedage.			
<b>5 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	100	1.284	1.384
Årets resultat	0	80	80
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100</b>	<b>1.364</b>	<b>1.464</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.516.000	4.516	
<b>7 Eventualaktiver</b>			
Ingen.			

