

EJENDOMSSELSKABET NØRAGER 13 ApS

Årsrapport
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/11/2012

Martin Erlund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSELSKABET NØRAGER 13 ApS Valby Langgade 229 2500 Valby Telefonnummer: 36461111 Fax: 36461118 CVR-nr: 28968515 Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012
Bankforbindelse	Andelskassen J.A.K. Slagelse Løvegade 63 4200 Slagelse
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg CVR-nr: 26052394

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 02/11/2012

Direktion

John Bjørn Thomsen

Martin Lauge Faurschou Erlund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET NØRAGER 13 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET NØRAGER 13 ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har i strid med reglerne i selskabsloven ydet lån stort kr. 77.383 til en selskabsdeltager, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet i regnskabsåret.

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, 02/11/2012

Christian Friis Olsen
statsautoriseret revisor
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på kr. 58.841, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en egenkapital på kr. 73.235.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler ejendommen til forventet dagsværdi. Der henvises til note 9.

Going concern

Regnskabet er aflagt under forudsætning af going concern. Der henvises til note 9 med beskrivelse herom.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme periodiseres, således at de dækker regnskabsåret.

Andre driftsindtægter og omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstiderne og scrapværdierne:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-skabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, deklarerede aktieudbytter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning		668.300	671.850
Eksterne omkostninger		-181.249	-178.644
Bruttoresultat		487.051	493.206
Personaleomkostninger	1	0	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-114.773	-125.175
Resultat af ordinær primær drift		372.278	368.031
Andre finansielle indtægter	3	7.983	6.471
Øvrige finansielle omkostninger	4	-458.717	-456.946
Ordinært resultat før skat		-78.456	-82.444
Ekstraordinært resultat før skat		-78.456	-82.444
Skat af årets resultat	5	19.615	20.610
Årets resultat		-58.841	61.834
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-58.841	-61.834
I alt		-58.841	-61.834

Balance 30. juni 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger		5.911.481	6.026.254
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	6	5.911.481	6.026.254
Anlægsaktiver i alt		5.911.481	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.987	20.637
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		77.383	70.864
Periodeafgrænsningsposter		2.123	1.883
Tilgodehavender i alt		101.493	93.384
Omsætningsaktiver i alt		101.493	93.384
AKTIVER I ALT		6.012.974	6.119.638

Balance 30. juni 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		615.591	615.591
Overført resultat		-667.356	-608.515
Egenkapital i alt	7	73.235	132.076
Hensættelse til udskudt skat		13.817	24.306
Hensatte forpligtelser i alt		13.817	24.306
Gæld til realkreditinstitutter		4.270.089	4.355.620
Gæld til banker		1.523.722	1.473.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	5.793.811	5.829.407
Gæld til realkreditinstitutter		82.400	75.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.500	4.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	16.249
Skyldig selskabsskat		3.861	
Anden gæld		12.600	37.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		132.111	133.849
Gældsforpligtelser i alt		5.925.922	5.963.256
PASSIVER I ALT		6.012.974	6.119.638

Noter

1. Personaleomkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Løn og gager	0	0
	0	0

Der er ikke udbetalt lønninger i regnskabsåret.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Bygninger	114.773	115
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10
	114.773	125

3. Andre finansielle indtægter

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.463	
Andre renteindtægter mv.	6.520	6
	7.983	6

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1
Renteomkostninger mv.	458.717	456
	458.717	457

5. Skat af årets resultat

2011/12	2010/11
---------	---------

	kr.	t.kr.
Aktuel skat	3.861	0
Ændring af udskudt skat	-23.476	-21
	-19.615	-21

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.856.212	71.281
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	5.856.212	71.281
Opskrivninger primo	744.947	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	744.947	0
Af- og nedskrivning primo	-574.905	-71.281
Årets afskrivning	-114.773	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-689.678	-71.281
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.911.481	0
Opskrivninger med fradrag af af- og nedskrivninger	699.740	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30-06-2012 før opskrivning	5.211.741	0

7. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	615.591	-608.515	132.076
Udloddet ordinært udbytte			0	0
Årets resultat			-58.841	-58.841
Egenkapital ultimo	125.000	615.591	-667.356	73.235

Anpartskapitalen har været uændret kr. 125.000 de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.901 senere ned 5 år fra balancedagen.

9. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Forudsætninger for Going Concern

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter. Selskabets finansieringsrente er ligeledes en belastning for selskabets resultat, og renten forventes fremover stabiliseret på et mere normalt niveau for anlægsfinansiering af fast ejendom. Selskabets bankforbindelse har bekræftet, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes, og private penge kreditorer har accepteret at gælden ikke afdrages inden for de kommende år. Årsrapporten er således aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene er vurderet ud fra gennemsnittet af 2 eksterne mæglervurderinger foretaget i oktober 2010.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:		
Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi	5.911.481	6.026
Ejerpantebreve i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 5.900.000	1.200.000	1.200

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 7. dec 2012.