

Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS

CVR-nr. 28 96 85 15

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.11.13

Martin Lauge Faurschou Erlund
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS
Valby Langgade 227
2500 Valby
Telefon: 36 46 11 11
Hjemsted: Valby
CVR-nr.: 28 96 85 15

Direktion

Martin Lauge Faurschou Erlund
John Bjørn Thomsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Zakharuk ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 29. november 2013

Direktionen

Martin Lauge Faurschou Erlund

John Bjørn Thomsen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens §210 ydet et lån til en kapitalejer, stort kr. 85.276, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet i regnskabsåret.

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 29. november 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Svend Hagemann

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Selskabets ejendomsinvesteringer

Det er ledelsens vurdering, at der er en vis optimisme på ejendomsinvesteringsmarkedet. Ledende ejendomsmæglere melder således om en fortsat høj efterspørgsel på boligudlejningsejendomme med købere til såvel nye som ældre ejendomme. Dette gælder i særlig grad i Københavnsområdet. Renten er fortsat meget lav, og end finansieringsmulighederne fortsat er begrænsede, med skrappe krav til kreditværdighed.

Ledelsen har vurderet, at selskabets ejendom er attraktivt beliggende med en opdeling som berettiger til en god stabilitet i indtjening. Ejendommen anvendes til udlejning til beboelse. Den årlige vurdering har således konkret taget udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen har hermed tilstræbt en dagsværdi, som vurderes på et realistisk forsigtigt niveau.

Ejendommens konkrete dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau. Kapitaliseringsfaktoren er for selskabets ejendom fastsat til 7,0% med et fradrag på 10%, som udtrykker driftsrisikoen, i 2012/13.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.12 - 30.06.13 udviser et resultat på DKK 186.263 mod DKK 27.240 for tiden 01.07.11 - 30.06.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 345.579.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har skiftet regnskabspraksis for investeringsejendomme, idet disse nu indregnes til dagsværdi mod tidligere til kostpris med fradrag af afskrivninger og tillæg af opskrivninger.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Lejeindtægter	661.300	668.300
Andre eksterne omkostninger	-171.427	-181.248
Bruttofortjeneste	489.873	487.052
Resultat før af- og nedskrivninger	489.873	487.052
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	273.746	0
Regulering af gæld til dagsværdi	-43.864	0
Resultat af primær drift	719.755	487.052
1 Andre finansielle indtægter	9.834	7.983
2 Andre finansielle omkostninger	-482.255	-458.717
Finansielle poster i alt	-472.421	-450.734
Resultat før skat	247.334	36.318
3 Skat af årets resultat	-61.071	-9.078
Årets resultat	186.263	27.240
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	186.263	27.240
I alt	186.263	27.240

AKTIVER		30.06.13	30.06.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.300.000	6.026.254
4	Materielle anlægsaktiver i alt	6.300.000	6.026.254
	Anlægsaktiver i alt	6.300.000	6.026.254
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.129	21.987
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	85.276	77.383
	Periodeafgrænsningsposter	8.662	2.123
	Tilgodehavender i alt	130.067	101.493
	Omsætningsaktiver i alt	130.067	101.493
	Aktiver i alt	6.430.067	6.127.747

		30.06.13	30.06.12
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	220.579	34.316
5	Egenkapital i alt	345.579	159.316
	Hensættelser til udskudt skat	97.981	42.510
	Hensatte forpligtelser i alt	97.981	42.510
	Gæld til realkreditinstitutter	4.222.886	4.270.088
	Kreditinstitutter i øvrigt	347.348	323.722
	Anden gæld	1.200.000	1.200.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.770.234	5.793.810
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.000	82.400
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	18.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	91.712	0
	Selskabsskat	9.461	3.861
	Anden gæld	12.600	12.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	216.273	132.111
	Gældsforpligtelser i alt	5.986.507	5.925.921
	Passiver i alt	6.430.067	6.127.747

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

1. Investeringsejendomme og gældsforpligtelser måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris med fradrag af afskrivninger og tillæg af opskrivninger. Mens gældsforpligtelser blev målt til amortiseret kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af resultat før skat på 345 t.DKK og af årets resultat på t.DKK 260. Egenkapitalen pr. 30.06.13 forøges med t.DKK 346.

Sammenligningstal for 2011/12 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser over for realkreditinstitutter.

Effekten af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.DKK 345. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 85, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.DKK 260. Balancesummen forøges med t.DKK 488, mens egenkapitalen pr. 30.06.13 forøges med t.DKK 346.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

1. Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen har ikke haft indflydelse på årets resultat, balance og egenkapital.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlegning af ejendomme periodiseres, således at de omfatter regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.834	7.983
--	-------	-------

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	712	0
Øvrige finansielle omkostninger	481.543	458.717
I alt	482.255	458.717

3. Skatter

Årets aktuelle skat	5.600	-19.615
Årets udskudte skat	55.471	28.693
I alt	61.071	9.078

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.12	5.856.212	71.281
Kostpris pr. 30.06.13	5.856.212	71.281
Opskrivninger pr. 30.06.12	859.720	0
Regulering som følge af ændring i regnskabspraksis	-689.678	0
Opskrivninger i året	273.746	0
Opskrivninger pr. 30.06.13	443.788	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.12	689.678	71.281
Regulering som følge af ændring i regnskabspraksis	-689.678	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	0	71.281
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.13	6.300.000	0

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13</i>		
Saldo pr. 01.07.12	125.000	34.316
Forslag til resultatdisponering	0	186.263
Saldo pr. 30.06.13	125.000	220.579

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.13	Gæld i alt 30.06.12
Gæld til realkreditinstitutter	90.000	3.800.000	4.312.886	4.270.088
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	347.348	323.722
Anden gæld	0	0	1.200.000	1.200.000
I alt	90.000	3.800.000	5.860.234	5.793.810

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative modervirksomhed.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker t.DKK 4.269 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.300.

9. Nærtstående parter

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 30.06.12	77.383	70.864
Rente	7.893	6.519
Saldo pr. 30.06.13	85.276	77.383

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning.