

Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS

CVR-nr. 28 96 85 15

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.11.14

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 - 15
Noter	16 - 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 01.07.13 - 30.06.14 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 3. november 2014

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 01.07.13 - 30.06.14, 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. 30.06.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 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 haft ydet et lån til en kapitalejer, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar. Lånet er nedskrevet 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 3. november 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Svend Hagemann

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Selskabets ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendom er under salg. Salget forventes ikke at påføre selskabet tab og forventes derfor at modsvare dagsværdi for ejendommen.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.13 - 30.06.14 udviser et resultat på DKK -170.269 mod DKK 186.263 for tiden 01.07.12 - 30.06.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 175.309.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom forventes solgt efter statusdagen og selskabet forventes herefter afviklet via en solvent likvidation. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet øvrige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Lejeindtægter	683.300	661.300
Andre eksterne omkostninger	-213.803	-171.427
Bruttofortjeneste	469.497	489.873
Resultat før af- og nedskrivninger	469.497	489.873
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.214	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	229.882
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.183	-43.864
Resultat af primær drift	358.466	675.891
1 Andre finansielle indtægter	1.605	9.834
2 Andre finansielle omkostninger	-564.348	-438.391
Finansielle poster i alt	-562.743	-428.557
Resultat før skat	-204.277	247.334
3 Skat af årets resultat	34.008	-61.071
Årets resultat	-170.269	186.263
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-170.269	186.263
I alt	-170.269	186.263

AKTIVER		30.06.14	30.06.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.200.000	6.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	118.927	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	6.318.927	6.300.000
	Anlægsaktiver i alt	6.318.927	6.300.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	36.129
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	0	85.276
	Periodeafgrænsningsposter	10.140	8.661
	Tilgodehavender i alt	10.140	130.066
	Omsætningsaktiver i alt	10.140	130.066
	Aktiver i alt	6.329.067	6.430.066

		30.06.14	30.06.13
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	50.309	220.578
5	Egenkapital i alt	175.309	345.578
	Hensættelser til udskudt skat	63.973	97.981
	Hensatte forpligtelser i alt	63.973	97.981
	Gæld til realkreditinstitutter	4.219.885	4.222.886
	Anden gæld	1.156.306	1.200.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.376.191	5.422.886
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	152.573	90.000
	Gæld til kreditinstitutter	409.578	347.348
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.845	12.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	107.777	91.712
	Selskabsskat	0	9.461
	Anden gæld	3.821	12.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	713.594	563.621
	Gældsforpligtelser i alt	6.089.785	5.986.507
	Passiver i alt	6.329.067	6.430.066

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

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:

	Brugstid, år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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.

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 salgskostninger 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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.605	9.834
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	11.556	712
Øvrige finansielle omkostninger	552.792	437.679
I alt	564.348	438.391
3. Skatter		
Årets aktuelle skat	0	5.600
Årets udskudte skat	-34.008	55.471
I alt	-34.008	61.071

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.13	5.856.212	0
Tilgang i året	0	132.141
Kostpris pr. 30.06.14	5.856.212	132.141
Regulering som følge af ændring i regnskabspraksis	443.788	0
Opskrivninger i året	-100.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.14	343.788	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	0	13.214
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	0	13.214
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.14	6.200.000	118.927

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,0%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Ejendommen er fuldt udlejet pr. balancedagen. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Ejendommen er under salg, og den forventede salgspris modsvarer dagsværdiberegningen efter ovennævnte metode.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>		
Saldo pr. 01.07.13	125.000	220.578
Forslag til resultatdisponering	0	-170.269
Saldo pr. 30.06.14	125.000	50.309

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 30.06.14	Gæld i alt 30.06.13
Gæld til realkreditinstitutter	130.027	3.612.772	4.349.912	4.312.886
Anden gæld	22.546	1.000.000	1.178.852	1.200.000
I alt	152.573	4.612.772	5.528.764	5.512.886

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 den ultimative modervirksomhed.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.350 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.200.

9. Nærtstående parter

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 30.06.13	85.276	77.383
Rente	0	7.893
Nedskrevet	-85.276	0
<hr/>		
Saldo pr. 30.06.14	0	85.276