

# **Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS**

Valby Langgade 227, 2500 Valby  
CVR-nr. 28 96 85 15

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.11.15

Advokat Henrik Hornsleth  
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 01.07.14 - 30.06.15 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 10. november 2015

**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 01.07.14 - 30.06.15, 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. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 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 10. november 2015

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Svend Hagemann

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

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

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.14 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK -167.505 mod DKK -170.269 for tiden 01.07.13 - 30.06.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.805.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen. Selskabet forventes opløst ved en solvent likvidation.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>0</b>	<b>683.300</b>
Andre eksterne omkostninger	-79.063	-213.803
<b>Bruttotab</b>	<b>-79.063</b>	<b>469.497</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-79.063</b>	<b>469.497</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-13.214
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	81.073	-100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	41.681	2.183
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>43.691</b>	<b>358.466</b>
1 Andre finansielle indtægter	116.482	1.605
2 Andre finansielle omkostninger	-413.011	-564.348
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-296.529</b>	<b>-562.743</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-252.838</b>	<b>-204.277</b>
3 Skat af årets resultat	85.333	34.008
<b>Årets resultat</b>	<b>-167.505</b>	<b>-170.269</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-167.505	-170.269
<b>I alt</b>	<b>-167.505</b>	<b>-170.269</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.15	30.06.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	0	6.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	118.927
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.318.927</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.318.927</b>
	Udskudt skatteaktiv	21.360	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	10.141
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.360</b>	<b>10.141</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>360.167</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>381.527</b>	<b>10.141</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>381.527</b>	<b>6.329.068</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.15	30.06.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-117.195	50.310
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.805</b>	<b>175.310</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	63.973
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>63.973</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	4.219.885
	Anden gæld	0	1.156.306
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>5.376.191</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	152.573
	Gæld til kreditinstitutter	0	409.578
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	34.845
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	107.777
	Anden gæld	290.080	3.821
	Periodeafgrænsningsposter	73.642	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>373.722</b>	<b>713.594</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>373.722</b>	<b>6.089.785</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>381.527</b>	<b>6.329.068</b>

7 Eventualforpligtelser

## 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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

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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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**

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.

### **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.

---

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.605
Øvrige finansielle indtægter	116.482	0
I alt	116.482	1.605

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	16.720	11.556
Øvrige finansielle omkostninger	396.291	552.792
I alt	413.011	564.348

---

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	-85.333	-34.008
---------------------	---------	---------

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.14	5.856.212	132.141
Afgang i året	-5.856.212	-132.141
Kostpris pr. 30.06.15	0	0
Opskrivninger pr. 30.06.14	343.788	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-343.788	0
Opskrivninger pr. 30.06.15	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	0	13.214
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	0	-13.214
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	0	0

**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	220.579
Forslag til resultatdisponering	0	-170.269
Saldo pr. 30.06.14	125.000	50.310

*Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15*

Saldo pr. 01.07.14	125.000	50.310
Forslag til resultatdisponering	0	-167.505
Saldo pr. 30.06.15	125.000	-117.195

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

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.06.14
Gæld til realkreditinstitutter	4.349.912
Anden gæld	1.178.852
I alt	5.528.764

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat 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.