

# **Ejendomsselskabet Skåne Boulevard A/S**

Årsrapport

1. september 2011 - 31. august 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/01/2013**

---

**Martin Riis**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ejendomsselskabet Skåne Boulevard A/S

Ole Lippmanns Vej 1

2630 Taastrup

Telefonnummer: 43 35 03 50

CVR-nr: 29133735

Regnskabsår: 01/09/2011 - 31/08/2012

**Revisor**

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012 for Ejendomsselskabet Skåne Boulevard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 30/11/2012

## Direktion

Martin Riis Vesterager

## Bestyrelse

Tore Burman  
formand

Martin Riis Vesterager

Thomas Wanselius

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Skåne Boulevard A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skåne Boulevard A/S for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 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. 31. august 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **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, 30/11/2012

Mogens Andreasen  
statsautoriseret revisor  
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

# Ledelsesberetning

## **Præsentation af virksomheden**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på kr. 5.775.377, og selskabets balance pr. 31. august 2012 udviser en egenkapital på kr. 1.794.911.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

	<i>Brugstid</i>
Bygninger	40 år

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 regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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 lånoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

# Resultatopgørelse 1. sep 2011 - 31. aug 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning .....		4.536.270	4.416.446
Andre eksterne omkostninger .....		-134.382	-23.840
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>4.401.888</b>	<b>4.392.606</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-10.638.239	-1.173.457
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-6.236.351</b>	<b>3.219.149</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	7.818	3
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-793.464	-2.023.821
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-7.021.997</b>	<b>1.195.331</b>
Skat af årets resultat .....	4	1.246.620	-298.832
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-5.775.377</b>	<b>896.499</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-5.775.377	896.499
<b>I alt .....</b>		<b>-5.775.377</b>	<b>896.499</b>

# Balance 31. august 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger .....		36.000.000	46.638.239
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>36.000.000</b>	<b>46.638.239</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>36.000.000</b>	<b>46.638.239</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		697.263	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>697.263</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		2.381	2.876
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>699.644</b>	<b>2.876</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>36.699.644</b>	<b>46.641.115</b>

# Balance 31. august 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	6	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		794.911	6.570.288
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>1.794.911</b>	<b>7.570.288</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	1.690.883
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.690.883</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		31.237.000	31.237.000
Anden gæld .....		2.296.035	2.262.555
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>33.533.035</b>	<b>33.499.555</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	2.916.212
Skyldig selskabsskat .....		576.662	132.399
Anden gæld .....		412.363	454.685
Del af periodeafgrænsningsposter .....		382.673	377.093
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.371.698</b>	<b>3.880.389</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>34.904.733</b>	<b>37.379.944</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>36.699.644</b>	<b>46.641.115</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bygninger	-10.638.239	-1.173.457
<b>Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>-10.638.239</b>	<b>-1.173.457</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	7.813	0
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	5	3
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>7.818</b>	<b>3</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-50.566	-166
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	-742.898	-2.023.655
<b>Øvrige finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-793.464</b>	<b>-2.023.821</b>

## 4. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	-444.263	-132.399
Ændring i afsat udskudt skat	1.690.883	-166.433
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>1.246.620</b>	<b>-298.832</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

(kr.)	Grunde og bygninger
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/9 2011	52.787.987
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris pr. 31/8 2012</b>	<b>52.787.987</b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	
Saldo pr. 1/9 2011	-6.149.748
Årets afskrivninger	-1.176.000
Årets nedskrivninger	-9.462.239
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/8 2012</b>	<b>-16.787.987</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/8 2012</b>	<b>36.000.000</b>

## 6. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Aktiekapitalen har uændret været kr. 1.000.000 de seneste 5 år.

## 7. Egenkapital i alt

(kr.)	Virksomhedskapital (Aktiekapital)	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1/9 2011</b>	1.000.000	6.570.288	7.570.288
Overført i året		-5.775.377	-5.775.377
<b>Egenkapital pr. 31/8 2012</b>	<b>1.000.000</b>	<b>794.911</b>	<b>1.794.911</b>

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

### Gæld til realkreditinstitutter

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Prioritetsgæld	31.237.000	31.237.000
Prioritetsgæld, nominel	31.237.000	31.237.000
Prioritetsgæld, kursreguleret	31.237.000	31.237.000
	<b>31.237.000</b>	<b>31.237.000</b>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 31.237 efter 5 år.

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for medlemværender mellem Danske Bank og følgende koncernforbundne selskaber:

OBH Nordica Fastighets AB	Ulimiteret
OBH Nordica AB	118 mio.kr.
OBH Nordica Sweden AB	138 mio.kr.
OBH Nordica Holding AB	14 mio.kr.
OBH Nordica Finland OY	14 mio.kr.
OBH Nordica Norway	103 mio.kr.
OBH Nordica Denmark A/S	50 mio.kr.

## 10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom er pr. 31. august 2012 kr. 36.000.000.

## 11. Oplysning om ejerskab

### Moderselskab

OBH Nordica Holding AB, Sverige

**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 28. jan 2013.