

# Ejendomsselskabet Skåne Boulevard A/S

Ole Lippmanns Vej 1, 2630 Taastrup

CVR-nr. 29 13 37 35



## Årsrapport for 2012/13

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. december 2013

Som dirigent:

.....  
Peter Steinvall

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	7
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	8
Finansielle indtægter	8
Finansielle omkostninger	8
Skat af årets resultat	8
Materielle anlægsaktiver	9
Aktiekapital	9
Langfristede gældsforpligtelser	9
Sikkerhedsstillelser	9
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	9
Nærtstående parter	9

**Oplysninger om selskabet**

Adresse, postnr., by	Ole Lippmanns Vej 1, 2630 Taastrup
CVR-nr.	29 13 37 35
Telefon	+45 43 35 03 50
Bestyrelse	Thomas Wanselius, formand Martin Riis Vesterager Peter Steinvall
Direktion	Martin Riis Vesterager
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 35 87 22 00

**Beretning****Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets omsætning udgør i 2012/13 kr. 4.599.706 mod kr. 4.536.270 sidste år. Resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på kr. -489.144 mod kr. -5.775.377 sidste år, og selskabets balance pr. 31. august 2013 udviser en egenkapital på kr. 1.305.767.

**Begivenheder efter balancedagen**

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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. december 2013

Direktionen:

.....  
Martin Riis Vesterager

Bestyrelsen:

.....  
Thomas Wanselius  
formand

.....  
Martin Riis Vesterager

.....  
Peter Steinvall

### 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 2012 - 31. august 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en 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 en 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013 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 9. december 2013  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Mogens Andreasen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for perioden 1. september 2012 - 31. august 2013

Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning	4.599.706	4.536.270
Andre eksterne omkostninger	68.380	134.382
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.531.326</b>	<b>4.401.888</b>
2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	4.000.000	10.638.239
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>531.326</b>	<b>-6.236.351</b>
3 Finansielle indtægter	113.834	7.818
4 Finansielle omkostninger	577.104	793.464
<b>Resultat før skat</b>	<b>68.056</b>	<b>-7.021.997</b>
5 Skat af årets resultat	557.200	-1.246.620
<b>Årets resultat</b>	<b>-489.144</b>	<b>-5.775.377</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-489.144	-5.775.377
	<b>-489.144</b>	<b>-5.775.377</b>

Balance pr. 31. august

Note	31/8 2013 kr.	31/8 2012 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>32.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
6 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>32.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>32.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>3.974.968</u>	<u>697.263</u>
Tilgodehavender	<u>3.974.968</u>	<u>697.263</u>
Likvide beholdninger	<u>367.396</u>	<u>2.381</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.342.364</u>	<u>699.644</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>36.342.364</u></u>	<u><u>36.699.644</u></u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	<u>305.767</u>	<u>794.911</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.305.767</u>	<u>1.794.911</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	31.237.000	31.237.000
Anden gæld	<u>2.318.943</u>	<u>2.296.035</u>
8 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>33.555.943</u>	<u>33.533.035</u>
Skyldig selskabsskat	1.133.861	576.660
Periodeafgrænsningsposter	0	382.673
Anden gæld	<u>346.793</u>	<u>412.365</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.480.654</u>	<u>1.371.698</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>35.036.597</u>	<u>34.904.733</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>36.342.364</u></u>	<u><u>36.699.644</u></u>

## Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/9 2012	1.000.000	794.911	1.794.911
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-489.144	-489.144
<b>Egenkapital pr. 31/8 2013</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>305.767</u></b>	<b><u>1.305.767</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skåne Boulevard A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv., opkrævet på vegne af tredjemand.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	40

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

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 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 overskud- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

**1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat**
**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.

**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 amoriseret kostpris, svarende til den nominelle restgæld.

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>2. Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>4.000.000</u>	<u>10.638.239</u>
	<u><b>4.000.000</b></u>	<u><b>10.638.239</b></u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	113.834	7.813
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>5</u>
	<u><b>113.834</b></u>	<u><b>7.818</b></u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	50.566
Renteomkostninger i øvrigt	<u>577.104</u>	<u>742.898</u>
	<u><b>577.104</b></u>	<u><b>793.464</b></u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	557.200	444.263
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-1.690.883</u>
	<u><b>557.200</b></u>	<u><b>-1.246.620</b></u>

## 6. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Grunde og bygninger</u>
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/9 2012	<u>52.787.987</u>
Kostpris pr. 31/8 2013	<u>52.787.987</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	
Saldo pr. 1/9 2012	16.787.987
Årets afskrivninger	1.176.000
Årets nedskrivninger	<u>2.824.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/8 2013</b>	<u>20.787.987</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/8 2013</b>	<u><u>32.000.000</u></u>

## 7. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 1.000.000 de seneste 5 år.

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder prioritetsgælden t.kr. 31.237 senere end 5 år fra balancedagen.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Pantet omfatter herunder de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom er pr. 31. august 2013 kr. 32.000.000.

## 10. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser:

Virksomheden har afgivet solidarisk selvskyldner kaution for mellemværender mellem Danske Bank og følgende koncernforbundne selskaber:

OBH Nordica Fastighets AB, ulimiteret  
 OBH Nordica AB, kr. 110,7 mio.  
 OBH Nordica Sweden AB, kr. 109,4 mio.  
 OBH Nordica Holding AB, kr. 13,4 mio.  
 OBH Nordica Finland OY, kr. 13,4 mio.  
 OBH Nordica Denmark A/S, kr. 126,1 mio.

**11. Nærtstående parter**

Oplysning om aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
OBH Nordica Holding AB	Sverige

