



ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

ANDELSBUTIKKEN NØRREBRO/NORDVEST APS

CVR-nr. 33 77 08 55

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 11/12 2013

Carsten B. Hansen

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b> Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b> Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013	11
Balance pr. 30. september 2013	12-13
Noter	14-16

**Selskab**

Andelsbutikken Nørrebro/Nordvest ApS  
Jagtvej 87, st.  
2200 København N

CVR-nummer 33 77 08 55

3. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Martin Østengaard

Carsten Berner Hansen

**Revision**

INFO : REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Andelsbutikken Nørrebro/Nordvest ApS' hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed, herunder investering i og formidling af fast ejendom, samt ejendomsadministration og anden hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 1.218.789. Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2013.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Andelsbutikken Nørrebro/Nordvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

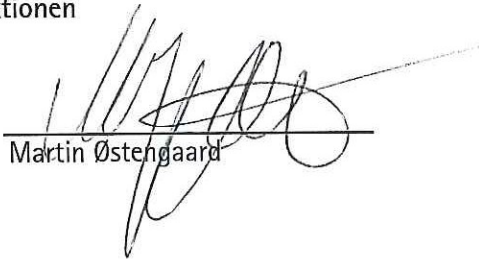
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

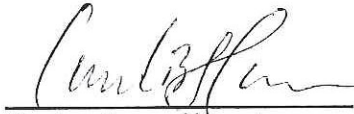
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 20. november 2013

I direktionen



Martin Østengaard



Carsten Berner Hansen

## Til kapitalejerne i Andelsbutikken Nørrebro/Nordvest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsbutikken Nørrebro/Nordvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 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 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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.

Søborg, den 20. november 2013

INFO:REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Simon Morthorst  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale-, administrations- og udviklingsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster indeholder indtægter og omkostninger, der fremkommer som følge af begivenheder, der ligger uden for virksomhedens kontrol og som klart adskiller sig fra virksomhedens ordinære drift, og ikke forventes at være tilbagevendende.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Andelsbutikken Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
BRUTTOFORTJENESTE	4.017.739	3.147.724
1 Personaleomkostninger	<u>-2.764.142</u>	<u>-1.933.787</u>
INDTJENINGSBIDRAG	1.253.597	1.213.937
5 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-37.425</u>	<u>-36.844</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.216.172	1.177.093
2 Andre finansielle indtægter	33.314	3.817
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-30.697</u>	<u>-43.448</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.218.789	1.137.462
4 Skat af årets resultat	<u>-282.221</u>	<u>-302.421</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>936.568</u></u>	<u><u>835.041</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	436.568	535.041
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>300.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>936.568</u></u>	<u><u>835.041</u></u>

<u>Note</u>		<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
5	Indretning af lejede lokaler	95.750	127.475
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>17.100</u>	<u>22.800</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>112.850</u>	<u>150.275</u>
	Andre tilgodehavender	<u>4.067</u>	<u>1.998</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.067</u>	<u>1.998</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>116.917</u>	<u>152.273</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	727.000	801.339
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	859.136	0
4	Tilgodehavende selskabsskat	0	48.962
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.591</u>	<u>21.339</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>1.603.727</u>	<u>871.640</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.273.939</u>	<u>1.278.430</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.877.666</u>	<u>2.150.070</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.994.583</u></u>	<u><u>2.302.343</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	837.140	400.572
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>300.000</u>
6 EGENKAPITAL	<u>1.417.140</u>	<u>780.572</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>8.322</u>	<u>32.602</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>8.322</u>	<u>32.602</u>
7 Kreditinstitutter i øvrigt	146.994	207.732
4 Selskabsskat	<u>306.501</u>	<u>281.781</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>453.495</u>	<u>489.513</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	66.080	63.060
Modtagne forudbetalinger fra kunder	110.000	330.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.691	97.948
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.337	86.503
4 Selskabsskat	281.781	0
Anden gæld	<u>567.737</u>	<u>422.145</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.115.626</u>	<u>999.656</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.569.121</u>	<u>1.489.169</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>2.994.583</u></u>	<u><u>2.302.343</u></u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1		2012/13		2011/12	
<u>Personaleomkostninger</u>					
	Gager og lønninger	2.611.733		1.829.810	
	Pensioner	90.691		35.456	
	Andre omkostninger til social sikring	33.615		20.066	
	Personaleomkostninger i øvrigt	28.103		48.455	
	I ALT	<u>2.764.142</u>		<u>1.933.787</u>	
2		2012/13		2011/12	
<u>Andre finansielle indtægter</u>					
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.314		3.817	
	Finansielle indtægter i øvrigt	0		0	
	I ALT	<u>33.314</u>		<u>3.817</u>	
3		2012/13		2011/12	
<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>					
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0		11.077	
	Finansielle omkostninger i øvrigt	30.697		32.371	
	I ALT	<u>30.697</u>		<u>43.448</u>	
4		Selskabsskat		2011/12	
<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>					
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	
	Skyldig pr. 1/10 2012	232.819	32.602		
	Betalt vedrørende tidligere år	48.962			
	Betalt acontoskat	0			
	Skat af årets resultat	<u>306.501</u>	<u>-24.280</u>	<u>282.221</u>	<u>302.421</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2013	<u>588.282</u>	<u>8.322</u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>282.221</u>	<u>302.421</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	30/9 2012
Kostpris pr. 1/10 2012	158.619	28.500	187.119	152.510
Tilgang i året	0	0	0	34.609
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2013	158.619	28.500	187.119	187.119
Afskrivninger pr. 1/10 2012	31.144	5.700	36.844	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets afskrivninger	31.725	5.700	37.425	36.844
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2013	62.869	11.400	74.269	36.844
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2013	95.750	17.100	112.850	150.275
Salgspris, afgang	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0

6 Egenkapital	30/9 2013	30/9 2012
Virksomhedskapital pr. 30/9 2013	80.000	80.000
Overført resultat pr. 1/10 2012	400.572	-134.469
Overført af årets resultat	436.568	535.041
Overført resultat pr. 30/9 2013	837.140	400.572
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2012	300.000	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-300.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret 2012/13	500.000	300.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2013	500.000	300.000
Egenkapital pr. 30/9 2013	1.417.140	780.572

Virksomhedskapitalen består af 80 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	213.074	66.080	0
I ALT	213.074	66.080	0

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet betalingsgaranti overfor trediemand med i alt kr. 66.619.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedspant, nom. kr. 1.000.000, i selskabets varelager, debitorer, driftsmateriel og immaterielle rettigheder er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.