

Skagensgade, Høje Taastrup ApS

Svanevej 10 - 12

5690 Tommerup

CVR-nummer 36426896

Årsrapport

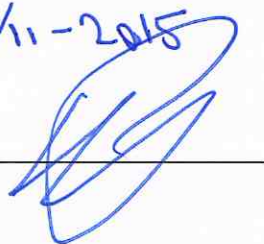
4. november 2014 - 30. juni 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

18/11-2015

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Skagensgade, Høje Taastrup ApS
Svanevej 10 - 12
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens
CVR-nummer: 36426896
Regnskabsperiode: 4. november 2014 - 30. juni 2015

Bestyrelse

Per Jessen
Line Ravn Fredensborg
Kim Fuglsang
Niels Erik Pedersen

Direktion

Niels Erik Pedersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 4. november 2014 - 30. juni 2015 for Skagensgade, Høje Taastrup 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. juni 2015 samt af resultatet

af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. november 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 17. november 2015

Direktionen:



Niels Erik Pedersen

Bestyrelsen:



Per Jessen
Formand



Line Ravn Fredensborg



Kim Fugisang



Niels Erik Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skagensgade, Høje Taastrup ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skagensgade, Høje Taastrup ApS for regnskabsåret 4. november 2014 - 30. juni 2015, 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller

Odense M, 17. november 2015

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab



Per Fogh

Partner, registreret revisor

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. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. november 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.



Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Usikkerheder om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Der er i 2014/15 anvendt en afkastprocent på 6,80 %. Det anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets egenkapital. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet er på den baggrund belyst i nedenstående:

Afkastkrav i %	Ændring i afkastkrav	Ændring i markedsværdi TDKK	Markedsværdi TDKK
6,25	0,55	2.265	28.202
6,50	0,30	1.204	27.141
6,80	0,00	0	25.937
7,00	-0,20	-689	25.248
7,25	-0,45	-1.538	24.399

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at

det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Posten omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål.

Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger forbundet med udlejning

Omkostninger forbundet med udlejning omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegå-

else af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres; enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte

Anvendt regnskabspraksis

nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

2014/15

Note **Resultatopgørelse**

DKK

Perioden 4. november - 30. juni

	Lejeindtægter	1.754.503
	Omkostninger forbundet med udlejning	-283.638
	Andre eksterne omkostninger	-459.441
	Bruttofortjeneste	1.011.423
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.232.463
	Dagsværdiregulering af gæld	-114.950
	Resultat før finansielle poster	7.128.937
1	Finansielle indtægter	1.591
2	Finansielle omkostninger	-415.809
	Resultat før skat	6.714.719
3	Skat af årets resultat	-1.487.796
	Årets resultat	5.226.923
Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	5.226.923
	Resultatdisponering i alt	5.226.923

Note	Balance	2014/15 DKK
	Aktiver pr. 30. juni	
4	Investeringsejendomme	25.937.000
	Materielle anlægsaktiver	25.937.000
	Anlægsaktiver i alt	25.937.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.611
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	468.218
	Andre tilgodehavender	1.198
	Periodeafgrænsningsposter	28.860
	Tilgodehavender	523.887
	Likvide beholdninger	98.112
	Omsætningsaktiver i alt	622.000
	Aktiver i alt	26.559.000

Note	Balance	2014/15 DKK
	Passiver pr. 30. juni	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	5.226.923
5	Egenkapital i alt	5.276.923
	Hensættelser til udskudt skat	1.345.926
	Hensatte forpligtelser	1.345.926
	Gæld til realkreditinstitutter	18.900.386
6	Langfristede gældsforpligtelser	18.900.386
	Gæld til realkreditinstitutter	135.270
	Deposita og forudbetalt leje	731.368
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.257
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	141.870
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.035.765
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	21.282.077
	Passiver i alt	26.559.000
7	Eventualforpligtelser	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2014/15

Noter

DKK

1 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	1.591
Finansielle indtægter i alt	1.591

2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	415.809
Finansielle omkostninger i alt	415.809

3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	141.870
Regulering af udskudt skat	1.345.926
Skat af årets resultat i alt	1.487.796

4 Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	19.704.537
Kostpris 30. juni	19.704.537
Årets dagsværdiregulering	6.232.463
Dagsværdireguleringer 30. juni	6.232.463

Investeringsejendomme i alt **25.937.000**

5 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	0	50
Årets resultat	0	5.227	5.227
Egenkapital ultimo	50	5.227	5.277

Virksomhedskapitalen er forhøjet med TDKK 50 den 4. november 2014 i forbindelse med selskabets stiftelse.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.274.000
--	------------

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 19.036, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør TDKK 25.937.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebrev på TDKK 3.900, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør TDKK 25.937.