

N & S Ejendomsselskab ApS

Gråbrødretorv 17A

1154 København K

CVR-nr. 32096522

Årsrapport for 2013/14

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. november 2014

Lars Anker Clausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for N & S Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. oktober 2014

Direktion

Lars Anker Clausen

Palle Birch Lindgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i N & S Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N & S Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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.

Brøndby, den 3. oktober 2014

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor

Morten Rasmussen
Registreret revisor

N & S Ejendomsselskab ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	N & S Ejendomsselskab ApS Gråbrødretorv 17A 1154 København K
CVR-nr.	32096522
Stiftelsesdato	6. april 2009
Regnskabsår	1. juli 2013 - 30. juni 2014
Direktion	Lars Anker Clausen Palle Birch Lindgaard
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Alle 350A, 2. 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indledt forhandlinger om salg af ejendommen. Det forventes at endelig salgsaftale underskrives, hvorefter selskabet forventes afviklet.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for N & S Ejendomsselskab ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen 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 vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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. 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		368.095	378.526
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiviteter		670	4.901
Resultat af primær drift		368.766	383.428
Finansielle indtægter		17.680	0
Finansielle omkostninger		-13.677	-23.753
Resultat før skat		372.769	359.675
Sambeskatningsbidrag	3	-65.964	-77.175
Årets resultat		306.805	282.500
Resultatdisponering			
Afsat udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Overført resultat		306.805	82.500
		306.805	282.500

N & S Ejendomsselskab ApS

Balance pr. 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	4.600.000	4.600.000
Materielle anlægsaktiver		4.600.000	4.600.000
Anlægsaktiver		4.600.000	4.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	221.011
Tilgodehavender		0	221.011
Likvide beholdninger		97.387	0
Omsætningsaktiver		97.387	221.011
Aktiver		4.697.387	4.821.011

Balance pr. 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.922.320	2.615.515
Udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital	5	3.047.320	2.940.515
Hensættelser til udskudt skat		596.100	621.300
Hensatte forpligtelser		596.100	621.300
Gæld til realkreditinstitutter		881.986	995.658
Selskabsskat		0	88.675
Langfristede gældsforpligtelser	6	881.986	1.084.333
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		110.133	106.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.875	11.564
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.973	0
Selskabsskat		0	56.600
Kortfristede gældsforpligtelser		171.981	174.863
Gældsforpligtelser		1.053.967	1.259.196
Passiver		4.697.387	4.821.011
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noter

2013/14

2012/13

Note 1 - Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder
finansielle indtægter i alt

17.680	0
17.680	0

Note 2 - Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger
Finansielle omkostninger i alt

0	3.891
13.677	19.862
13.677	23.753

Note 3 - Sambeskatningsbidrag

Aktuelt sambeskatningsbidrag
Regulering udskudt skat
Skatter i alt

91.164	88.675
-25.200	-11.500
65.964	77.175

Note 4 - Investeringsejendomme

Kostpris primo
Investeringsejendomme i alt

4.600.000	4.600.000
4.600.000	4.600.000

Ejendommen er indregnet til et afkast på ca. 8%

Note 5 - Egenkapital

Egenkapitalbevægelser

Primo

Årets
afgangOverført
jf.
resultat

Ultimo

Virksomhedskapital

125.000

0

0

125.000

Overført resultat

2.615.515

0

306.805

2.922.320

Udbytte for regnskabsåret

200.000

-200.000

0

0

2.940.515

-200.000

306.805

3.047.320

Aktiekapitalen er fordelt således

125 stk. A-anparter a nom. 1.000

125.000

125.000

125.000**125.000**

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Virksomhedskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

2013/14

2012/13

Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.102.358	992.119	110.133	391.956
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.102.358	992.119	110.133	391.956

Note 7 - Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er udstedt et ejerpantebrev i selskabets ejendom på nom. 750 t.kr. til Danske Bank, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør i alt 4.600 t.kr. Ejerpantebrevet er i selskabets varetægt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 992 t.kr. er der givet pant nom. 1.769 t.kr. i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør i alt 4.600 t.kr.

Der er udstedt et ejerpantebrev nom. 5 t.kr. overfor ejendommens ejerforening.

Note 8 - Ejerskab

Følgende anpartshaver ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

N & S Holding ApS, Gråbrødretorv 17A, 1154 København K.

Note 9 - Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattet indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen. Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.