

N & S Ejendomsselskab ApS

Gråbrødretorv 17A

1154 København K

CVR-nr. 32096522

Årsrapport for 2012/13

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. oktober 2013

Klaus Ulrik Tvermoes
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 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. september 2013

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 2012 - 30. juni 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. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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.

Brøndby, den 17. september 2013

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 2012 - 30. juni 2013
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 ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for N & S Ejendomsselskab ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

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 indgår i omsætningen 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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme 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.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser 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	2012/13	2011/12
Bruttoresultat		378.526	252.312
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiviteter		4.901	-18.814
Resultat af primær drift		383.428	233.497
Finansielle indtægter		0	3.472
Finansielle omkostninger		-23.752	-29.343
Resultat før skat		359.675	207.626
Sambeskatningsbidrag	1	-77.175	-51.900
Årets resultat		282.500	155.726
Resultatdisponering			
Afsat udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		82.500	155.726
		282.500	155.726

Balance pr. 30. juni 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	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		221.011	51.499
Kortfristede tilgodehavender		221.011	51.499
Omsætningsaktiver		221.011	51.499
Aktiver		4.821.011	4.651.499

Balance pr. 30. juni 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.615.515	2.533.015
Udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital	3	2.940.515	2.658.015
Hensættelser til udskudt skat		621.300	632.800
Hensatte forpligtelser		621.300	632.800
Gæld til realkreditinstitutter		995.658	1.109.273
Sambeskatningsbidrag		88.675	56.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.084.333	1.165.873
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		106.700	104.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.564	10.812
Sambeskatningsbidrag		56.600	79.300
Kortfristede gældsforpligtelser		174.864	194.810
Gældsforpligtelser		1.259.196	1.360.684
Passiver		4.821.011	4.651.499
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

Noter

2012/13

2011/12

Note 1 - Sambeskatningsbidrag

Aktuelt sambeskatningsbidrag	88.675	56.600
Regulering udskudt skat	-11.500	-4.700
Skatter i alt	77.175	51.900

Note 2 - Investeringsejendomme

Kostpris primo	4.600.000	4.600.000
Investeringsejendomme i alt	4.600.000	4.600.000

Ejendommen er indregnet til et afkast på ca. 8%

Note 3 - Egenkapital

Egenkapitalbevægelser	Primo	Overført jf. resultat	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	2.533.015	82.500	2.615.515
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000	200.000
	2.658.015	282.500	2.940.515

Anpartskapitalen 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 i siden selskabets stiftelse.

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.213.971	1.102.358	106.700	568.858
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.213.971	1.102.358	106.700	568.858

Noter

2012/13

2011/12

Note 5 - 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 2013 udgør i alt 4.600 t.kr. Ejerpantebrevet er i selskabets varetægt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.102 t.kr. er der givet pant nom. 1.769 t.kr. i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør i alt 4.600 t.kr.

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

Note 6 - Ejerskab

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

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