

# **EJENDOMSGRUPPEN II ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/05/2014**

---

**Henrik Bøge Mikkelsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSGRUPPEN II ApS  
Roskildevej 37A  
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 34588066  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor** ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Roskildevej 37A  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr: 27674399  
P-enhed: 1010905261

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsgruppen II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 03/03/2014

## Direktion

Henrik Bøge Mikkelsen

Michael Ken Klostermann

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen II ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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 for 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 vurderingen 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, 03/03/2014

Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor  
ONE REVISION ØST, STATS AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

# Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter samt øvrige indtægter, som alle periodiseres. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke bruttofortjenesten.

### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger for investeringsejendomme indregnes vedligeholdelse samt øvrige driftsomkostninger, der dækkes af udlejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i årets løb til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med Ejendomsgruppen I ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Gæld der kan knyttes til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>3.799.280</b>	<b>2.826.501</b>
Andre finansielle indtægter .....	<b>1</b>	116.666	770
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-4.240.317	-2.163.633
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-324.371</b>	<b>663.638</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	-6.643	-165.909
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-331.014</b>	<b>497.729</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-331.014	497.729
<b>I alt</b> .....		<b>-331.014</b>	<b>497.729</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme .....		81.226.831	93.759.300
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>81.226.831</b>	<b>93.759.300</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>81.226.831</b>	<b>93.759.300</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		377.690	260.053
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.236.260	79.060
Udskudte skatteaktiver .....		1.848	0
Periodeafgrænsningsposter .....		0	744.820
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.615.798</b>	<b>1.083.933</b>
Likvide beholdninger .....		1.268.364	47.194
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.884.162</b>	<b>1.131.127</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>86.110.993</b>	<b>94.890.427</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		166.715	497.729
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>246.715</b>	<b>577.729</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	165.909
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>165.909</b>
Gæld til banker .....		81.254.242	89.530.321
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>81.254.242</b>	<b>89.530.321</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		59.000	1.064.919
Skyldig selskabsskat .....		174.400	0
Anden gæld .....		4.376.636	3.551.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.610.036</b>	<b>4.616.468</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>85.864.278</b>	<b>94.146.789</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>86.110.993</b>	<b>94.890.427</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	113.028	0
Renteindtægter i øvrigt	3.638	770
	<u>116.666</u>	<u>770</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	940
Renter kreditinstitut m.v.	4.240.317	2.162.693
	<u>4.240.317</u>	<u>2.163.633</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Skat af årets resultat	174.400	0
Årets regulering af udskudt skat	-167.757	165.909
	<u>6.643</u>	<u>165.909</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Anskaffelsessum 1/1 2013	86.329.839
Tilgang i årets løb	739.000
Afgang i årets løb	0
<b>Anskaffelsessum 31/12 2013</b>	<b><u>87.068.839</u></b>
Værdireguleringer 1/1 2013	7.429.461
Årets værdireguleringer	-13.271.469
<b>Værdireguleringer 31/12 2013</b>	<b><u>-5.842.008</u></b>

Bogført værdi 31/12 2013

81.226.831**5. Egenkapital i alt**

	1/1 2013	Forslag til årets resultatfordeling	31/12 2013
	kr.	kr.	kr.
Anpartskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	497.729	-331.014	166.715
	<b>577.729</b>	<b>-331.014</b>	<b>246.715</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	1/1 2013	31/12 2013	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
	Gæld i alt	Gæld i alt	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banklån	89.530.321	81.254.242	0	81.254.242
	<b>89.530.321</b>	<b>81.254.242</b>	<b>0</b>	<b>81.254.242</b>

**7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

**8. Oplysning om eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

**9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 81.254 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger som følger;

Pantebreve og ejerantebreve i ejendommen Havkærvej 83, 8381 Tilst for i alt; 93.265 t.kr.  
Ejendommen Havkærvej 83, 8381 Tilst, er indregnet til kr. 81.227 t.kr. i årsrapporten for år 2013.