

ASGAARD PROPERTIES A/S

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/02/2013

Søren Stensdal

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ASGAARD PROPERTIES A/S Rentemestervej 14 2400 København NV Telefonnummer: 33110024 e-mailadresse: info@asgaardgroup.com CVR-nr: 26431344 Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V
Revisor	BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV CVR-nr: 32895468

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.11 – 30.09.12 for Asgaard Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/01/2013

Direktion

Stig Wadmann

Bestyrelse

Hans Erik Tjellesen

Søren Stensdal

Stig Wadmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Asgaard Properties A/S for regnskabsåret 01.10.11 – 30.09.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Forbehold

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. 30.09.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.11 – 30.09.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aalborg, 14/01/2013

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor
Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Asgaard Properties A/S' hovedaktivitet er at drive virksomhed i ind- og udland med ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære aktivitet i regnskabsåret har været udlejning af investeringsejendomme, dels direkte ejede og i datterselskabet K/S Realia Rødovre.

Ledelsen finder, under de nuværende forhold på ejendomsmarkedet, årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen opgøres ekskl. moms og rabatter.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skatter

Årets aktuelle skatter, sambeskatningsbidrag og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation ved vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Dattervirksomhedernes og de associerede virksomheders resultat indregnes i resultatopgørelsen forholdsmæssigt til de andele, der svarer til kapitalandelene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttoresultat		5.461.532	5.255.388
Resultat af ordinær primær drift		5.461.532	5.255.388
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-440.000	-663.254
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.133.058	-491.347
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		255.197	198.800
Andre finansielle indtægter		9.893	23.097
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ...		0	-6
Andre finansielle omkostninger		-2.392.175	-3.566.014
Ordinært resultat før skat		4.027.505	756.664
Ekstraordinært resultat før skat		4.027.505	756.664
Skat af årets resultat	1	-1.006.877	-189.166
Årets resultat		3.020.628	567.498
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.020.628	567.498
I alt		3.020.628	567.498

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger		96.060.000	96.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		96.060.000	96.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.583.050	2.449.992
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	3.583.050	2.449.992
Anlægsaktiver i alt		99.643.050	98.949.992
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.289	1.328.574
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.264.097	7.250.179
Andre tilgodehavender		88.623	14.207
Periodeafgrænsningsposter		256.615	191.522
Tilgodehavender i alt		8.708.624	8.784.482
Likvide beholdninger		696.650	3.592.383
Omsætningsaktiver i alt		9.405.274	12.376.865
AKTIVER I ALT		109.048.324	111.326.857

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		750.000	750.000
Overført resultat		39.257.585	36.236.957
Egenkapital i alt	3	40.007.585	36.986.957
Hensættelse til udskudt skat		13.962.392	12.955.515
Hensatte forpligtelser i alt		13.962.392	12.955.515
Gæld til realkreditinstitutter		25.054.338	26.182.565
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	25.054.338	25.054.338
Gæld til realkreditinstitutter		1.090.000	991.000
Gæld til banker		22.035.017	22.828.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		496.971	463.565
Anden gæld		6.402.021	10.914.286
Del af periodeafgrænsningsposter		0	4.874
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		30.024.009	35.201.820
Gældsforpligtelser i alt		55.078.347	61.384.385
PASSIVER I ALT		109.048.324	111.326.857

Noter

1. Skat af årets resultat

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	1.006.877	189.166
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	1.006.877	189.166

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Realia Rødovre, København	100%	3.583.050	1.133.058

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	750.000	36.236.957	36.986.957
Årets resultat	0	3.020.628	3.020.628
Egenkapital ultimo	750.000	39.257.585	40.007.585

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo DKK	Afdrag næste år DKK	Langfristet andel DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Prioritetsgæld	26.144.338	1.090.000	25.054.338	20.636.805
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	26.144.338	1.090.000	25.054.338	20.636.805

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret kommanditanparter i K/S Realia Rødovre med en balanceværdi på t.DKK 81.997.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 25.000, der giver pant i to af selskabets investeringsejendomme. Ejendommene står indregnet til t.DKK 60.800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er deponeret skadesløsbreve for i alt t.DKK 23.000 i en af selskabets faste ejendomme. Ejendommen står indregnet til t.DKK 17.560.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret likvide beholdninger t.DKK 697.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Asgaard Group A/S, Rentemestervej 14, 2400 København NV

Nærtstående parter

Nedenstående anses for nærtstående parter til virksomheden:

Asgaard Group A/S (modervirksomhed)

Stensdal Group A/S med tilknyttede virksomheder (ultimativ modervirksomhed)

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Asgaard Group A/S, Rentemestervej 14, 2400 København NV, CVR.nr. 4431 8415

7. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

	30.09.12	30.09.11
	DKK	DKK
Udskudt skat primo	12.955.515	12.720.326
Korrektion primo (sambeskatning)	0	46.023
Regulering af årets udskudte skat	1.006.877	189.166
Udskudt skat ultimo	<u>13.962.392</u>	<u>12.955.515</u>

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 28. feb 2013.