

# **ASGAARD PROPERTIES A/S**

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/01/2014**

---

**Søren Stensdal**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ASGAARD PROPERTIES A/S Rentemestervej 14 2400 København NV  Telefonnummer: 33110024 e-mailadresse: info@asgaardgroup.com  CVR-nr: 26431344 Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V DK Danmark
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV CVR-nr: 32895468

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 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 19/12/2013

## Direktion

Stig Wadmann

## Bestyrelse

Stig Wadmann

Hans Erik Tjellesen

Søren Stensdal

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Asgaard Properties A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Asgaard Properties A/S for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13, 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.

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. 30.09.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 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.

København, 19/12/2013

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor  
BEIERHOLM, STATS AUTORISERET  
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 aktiviteter 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 meget tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet 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.

## Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 2.060. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 2.060 som følge af det ændrede skøn.

## 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 frem-kommer 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.

Nettoomsætningen er ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammndraget med visse omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Her i indregnes omkostninger til administration.

### 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. 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.

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**

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 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>5.757.847</b>	<b>5.461.532</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>5.757.847</b>	<b>5.461.532</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		910.000	-440.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		4.394.567	1.133.058
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		400.227	255.197
Andre finansielle indtægter .....		18	9.893
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..		0	0
Andre finansielle omkostninger .....		-1.227.312	-2.392.175
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>10.235.347</b>	<b>4.027.505</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>10.235.347</b>	<b>4.027.505</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	-498.691	-1.006.877
<b>Årets resultat</b> .....		<b>9.736.656</b>	<b>3.020.628</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		9.736.656	3.020.628
<b>I alt</b> .....		<b>9.736.656</b>	<b>3.020.628</b>

# Balance 30. september 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger .....		96.970.000	96.060.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>96.970.000</b>	<b>96.060.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		7.977.617	3.583.050
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.977.617</b>	<b>3.583.050</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>104.947.617</b>	<b>99.643.050</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		29.676	99.289
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		12.390.293	8.264.097
Andre tilgodehavender .....		69.377	88.623
Periodeafgrænsningsposter .....		134.622	256.615
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.623.968</b>	<b>8.708.624</b>
Likvide beholdninger .....		696.891	696.650
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.320.859</b>	<b>9.405.274</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>118.268.476</b>	<b>109.048.324</b>

# Balance 30. september 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		750.000	750.000
Overført resultat .....		48.994.241	39.257.585
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>49.744.241</b>	<b>40.007.585</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		13.694.317	13.962.392
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>13.694.317</b>	<b>13.962.392</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		23.959.109	25.054.338
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>23.959.109</b>	<b>25.054.338</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.102.005	1.090.000
Gæld til banker .....		23.749.965	22.035.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		94.135	496.971
Skyldig selskabsskat .....		766.766	0
Anden gæld .....		5.157.938	6.402.021
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>30.870.809</b>	<b>30.024.009</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>54.829.918</b>	<b>55.078.347</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>118.268.476</b>	<b>109.048.324</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Aktuel skat	766.766	0
Ændring af udskudt skat	-268.075	1.006.877
	<u>498.691</u>	<u>1.066.877</u>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Realia Rødovre, København	100%	7.977.617	4.394.567

## 3. Egenkapital i alt

	Registreret kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Saldo primo	750.000	39.257.585	40.007.585
Årets resultat	0	9.736.656	9.736.656
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>750.000</b></u>	<u><b>48.994.241</b></u>	<u><b>49.744.241</b></u>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	30.09.13 DKK	30.09.12 DKK
Andel af den langfristede gældsforpligtelse, der forfalder efter 5 år	17.626.996	20.636.805
	<u>17.626.996</u>	<u>20.636.805</u>

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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 61.900. 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 17.580.

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

## 7. 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

## 8. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

	<b>30.09.13</b>	<b>30.09.12</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Udskudt skat primo	13.962.392	12.955.515
Korrektion primo (sambeskatning)	0	0

Regulering af årets udskudte skat	-268.075	1.006.877
Udskudt skat ultimo	<u>13.694.317</u>	<u>13.962.392</u>