

---

# **Højbro Plads 21 B ApS**

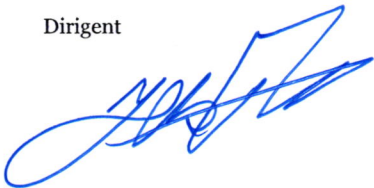
## **Årsrapport for 2011/12**

---

CVR-nr. 10 05 23 51

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den <sup>28/9</sup> 2012

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Højbro Plads 21 B ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 25. september 2012

**Direktion**



Niels K. Thygesen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Højbro Plads 21 B ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Højbro Plads 21 B ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det påvirker vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt anpartskapitalen. Vi henviser til ledelsens omtale heraf i ledelsesberetningen.

Selskabetsevne til at fortsætte driften forudsætter, at der tilføres likviditet. Moderselskabet har overfor Højbro Plads 21 B ApS afgivet en tilbagetrædelseserklæring på DKK 3.500.000 samt en støtteerklæring, hvori moderselskabet indestår for at tilføre Højbro Plads 21 B ApS den nødvendige likviditet til sikring af driften indtil 17. september 2013.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 25. september 2012

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Herschend  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Højbro Plads 21 B ApS  
Gyvelbakken 7  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 10 05 23 51

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 12. regnskabsår

### Moderselskab

Fenicia Invest A/S, Kongevejen 495 C, 2840 Holte

CVR-nr.: 14 79 45 30

Ejerandel 100%

### Direktion

Niels K. Thygesen

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Handelsbanken

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og investering i værdipapirer, herunder kapitalanlæg i aktier, anpartar, erhvervsvirksomheder og ejendomme, samt køb og salg af fast ejendom og projektudvikling.

Selskabet erhvervede i 2001 et pakhús beliggende Højbro Plads 21 B, København. Københavns Kommune har fredet ejendommen. Selskabet har tidligere solgt 2 af ejendommens lejligheder og selskabet udlejer de tilbageværende 3 lejligheder, som består af 2 beboelseslejemål samt 1 erhvervslejemål.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på DKK 402.541, og selskabets balance pr. 30. april 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.757.354.

Resultatet skal ses i lyset af, at selskabet endnu ikke har solgt de sidste tre lejligheder.

## Kapitalberedskabet

Ejendommens handelsværdi er efter ledelsens opfattelse højere end den bogførte værdi. Ledelsen forventer, at reetablere egenkapitalen gennem eksisterende og nye projekter.

Ledelsen vurderer, at selskabets likviditetsbehov kan dækkes af lånemuligheder i ejendommen og gennem den af moderselskabet afgivet tilbagetrædelses- samt støtteerklæring. Moderselskabet har erklæret, at det vil støtte selskabets drift de kommende 12 måneder.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>274.045</b>	<b>222.768</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-40.997	-40.997
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>233.048</b>	<b>181.771</b>
Finansielle omkostninger	2	-769.770	-755.017
<b>Resultat før skat</b>		<b>-536.722</b>	<b>-573.246</b>
Skat af årets resultat		134.181	143.311
<b>Årets resultat</b>		<b>-402.541</b>	<b>-429.935</b>

## Resultatdisponering

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-402.541	-429.935
	<b>-402.541</b>	<b>-429.935</b>

## Balance 30. april

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.967.830	12.008.827
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.967.830</b>	<b>12.008.827</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.967.830</b>	<b>12.008.827</b>
Andre tilgodehavender		70.638	18.192
Udskudt skatteaktiv		462.991	328.810
<b>Tilgodehavender</b>		<b>533.629</b>	<b>347.002</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>533.629</b>	<b>347.002</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.501.459</b>	<b>12.355.829</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-3.882.354	-3.479.813
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-3.757.354</b>	<b>-3.354.813</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.054.105	15.506.463
Anden gæld		204.708	204.179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.258.813</b>	<b>15.710.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.258.813</b>	<b>15.710.642</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.501.459</b>	<b>12.355.829</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	40.997	40.997
	<u>40.997</u>	<u>40.997</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	769.770	755.017
	<u>769.770</u>	<u>755.017</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. maj		12.049.824
Kostpris 30. april		<u>12.049.824</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj		40.997
Årets afskrivninger		<u>40.997</u>
Ned- og afskrivninger 30. april		<u>81.994</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<u>11.967.830</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	-3.479.813	-3.354.813
Årets resultat	0	-402.541	-402.541
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>-3.882.354</b>	<b>-3.757.354</b>

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Selskabet har deponeret ejerpantebrev til sikkerhed for moderselskabets  
engagementer med Handelsbanken

2011/12 DKK	2010/11 DKK
----------------	----------------

13.000.000	13.000.000
------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Højbro Plads 21 B ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

