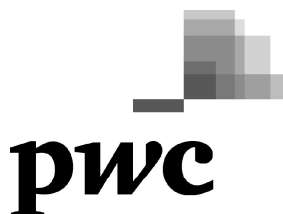

Højbro Plads 21 B ApS

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 10 05 23 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
6 /11 2013

Henrik Thune
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	9
Regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 6. november 2013

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 2012 - 30. april 2013, 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 afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har en betydelig negativ egenkapital, og selskabets evne til at fortsætte driften forudsætter, at der tilføres likviditet. Indtil videre har moderselskabet tilført selskabet den nødvendige likviditet til sikring af driften. Af note 1 fremgår det imidlertid, at det er usikkert, om moderselskabet kan fremskaffe finansiering. Usikkerheden om udfaldet af moderselskabets forhandlinger om at fremskaffe finansiering medfører efter vores opfattelse væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Årsregnskabet burde være aflagt under anvendelse af realisationsprincippet, hvilket kan påvirke årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har imidlertid ikke været muligt at opgøre virkningen heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 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 gennemførte revision af årsregnskabet. I forbindelse med gennemlæsningen har vi dog konstateret, at ledelsesberetningen mangler oplysninger om usikkerheden i forbindelse med den manglende finansiering og den manglende forudsætning for fortsat drift, som er påkrævet efter årsregnskabsloven.

Hillerød, den 6. november 2013

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: 13. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød Kommune

Moderselskab

Fencia 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 2012/13 udviser et underskud på DKK 486.349, og selskabets balance pr. 30. april 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.243.702.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste		199.127	274.045
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-40.997	-40.997
Resultat før finansielle poster		158.130	233.048
Finansielle omkostninger	3	-796.723	-769.770
Resultat før skat		-638.593	-536.722
Skat af årets resultat		152.244	134.181
Årets resultat		-486.349	-402.541

Resultatdisponering

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-486.349	-402.541
	-486.349	-402.541

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		11.926.833	11.967.830
Materielle anlægsaktiver	4	11.926.833	11.967.830
Anlægsaktiver		11.926.833	11.967.830
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.316	34.327
Andre tilgodehavender		668	21.100
Udskudt skatteaktiv		615.235	462.991
Periodeafgrænsningsposter		15.211	15.211
Tilgodehavender		666.430	533.629
Omsætningsaktiver		666.430	533.629
Aktiver		12.593.263	12.501.459

Balance 30. april

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.368.702	-3.882.354
Egenkapital	5	-4.243.702	-3.757.354
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.611.522	16.054.105
Anden gæld		198.291	204.708
Periodeafgrænsningsposter		27.152	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.836.965	16.258.813
Gældsforpligtelser		16.836.965	16.258.813
Passiver		12.593.263	12.501.459
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabet er finansieret via mellemregning med moderselskabet, Fenicia Invest A/S. Der er usikkerhed om moderselskabets evne til at fortsætte driften. Moderselskabet fører forhandlinger med långivere/investorer om at fremskaffe finansiering, men indtil videre har forhandlingerne ikke tilført nogen form for finansiering. Det vurderes, at finansieringen til moderselskabet er en forudsætning for, at Højbro Plads 21 B ApS kan indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Ledelsen forventer, at finansieringen vil falde på plads indenfor kort tid, og årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2012/13</u> DKK	<u>2011/12</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	40.997	40.997
	<u>40.997</u>	<u>40.997</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	796.723	769.770
	<u>796.723</u>	<u>769.770</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. maj	12.049.824
Kostpris 30. april	<u>12.049.824</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	81.994
Årets afskrivninger	<u>40.997</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>122.991</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>11.926.833</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	-3.882.353	-3.757.353
Årets resultat	0	-486.349	-486.349
Egenkapital 30. april	125.000	-4.368.702	-4.243.702

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 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

	2013	2012
	DKK	DKK
	13.000.000	13.000.000

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Fencia Invest A/S

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Højbro Plads 21 B ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og vand/varme indtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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. Afskrivningerne beregnes på værdien, over scrapværdien DKK 10.000.000.

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.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejerforening.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.