

---

***Højbro Plads 21 B ApS***  
**Årsrapport for 2013/14**  
(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 10 05 23 51

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/10 2014

Michala Roepstorff  
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 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 22. oktober 2014

**Direktion**

Kasper 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 2013 - 30. april 2014, 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. Af note 1 fremgår det, at det er usikkert, om der kan fremskaffes finansiering. Usikkerheden om 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 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 22. oktober 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Blicher

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: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal Kommune

**Moderselskab**

Fenicia Invest A/S under konkurs, Kongevejen 495 C, 2840 Holte  
CVR-nr.: 14 79 45 30  
Ejerandel 100%

**Direktion**

Kasper 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 de tilbageværende 3 lejligheder, som består af 2 beboelseslejemål samt 1 erhvervslejemål, er sat til salg.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et underskud på DKK 456.878, og selskabets balance pr. 30. april 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.700.580.

## Begivenheder efter balancedagen

Skifteretten afsagde den 1/5 2014 konkursdekret over moderselskabet Fenicia Invest A/S.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>360.005</b>	<b>199.127</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-40.997	-40.997
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>319.008</b>	<b>158.130</b>
Finansielle omkostninger	3	-820.530	-796.723
<b>Resultat før skat</b>		<b>-501.522</b>	<b>-638.593</b>
Skat af årets resultat	4	44.644	152.244
<b>Årets resultat</b>		<b>-456.878</b>	<b>-486.349</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-456.878	-486.349
		<b>-456.878</b>	<b>-486.349</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		11.885.836	11.926.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.885.836</b>	<b>11.926.833</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.885.836</b>	<b>11.926.833</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	35.316
Andre tilgodehavender		10.539	668
Udskudt skatteaktiv		646.367	615.235
Periodeafgrænsningsposter		15.211	15.211
<b>Tilgodehavender</b>		<b>672.117</b>	<b>666.430</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.596</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>675.713</b>	<b>666.430</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.561.549</b>	<b>12.593.263</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.825.580	-4.368.702
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-4.700.580</b>	<b>-4.243.702</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.016.705	16.611.522
Anden gæld		245.424	198.291
Periodeafgrænsningsposter		0	27.152
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.262.129</b>	<b>16.836.965</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.262.129</b>	<b>16.836.965</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.561.549</b>	<b>12.593.263</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet har været finansieret via mellemregning med moderselskabet. Som følge af moderselskabets konkurs er der betydelig usikkerhed om datterselskabets evne til at fortsætte driften. Alle lejligheder er sat til salg. Handelsbanken holder hånden under driften i salgsperioden i henhold til budget og vil tillige dække det løbende likviditetsbehov indenfor budgettet. Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	40.997	40.997
	<b>40.997</b>	<b>40.997</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	820.530	796.723
	<b>820.530</b>	<b>796.723</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-31.132	-152.244
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-13.512	0
	<b>-44.644</b>	<b>-152.244</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	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	122.991
Årets afskrivninger	<u>40.997</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>163.988</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>11.885.836</u></b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	125.000	-4.368.702	-4.243.702
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-456.878</u>	<u>-456.878</u>
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-4.825.580</u></b>	<b><u>-4.700.580</u></b>

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.

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK
Selskabet har deponeret ejerpantebrev til sikkerhed for moderselskabets engagementer med Handelsbanken	13.000.000	13.000.000

# Noter til årsrapporten

## 8 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 under konkurs

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Højbro Plads 21 B ApS for 2013/14 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.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

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

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

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejerforening.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.