

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. februar 2014.



Søren Larsen
Dirigent

Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS
CVR-nr. 10 53 55 81

Årsrapport

2012/13



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 10. februar 2014

Direktion


Bent Nygaard Sørensen


Palle Willems



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvilket har medført overgang til aflæggelse af årsregnskabet efter realisationsprincippet. Vi henviser til note 1, hvori betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften er omtalt.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi endvidere opmærksom på, at der er usikkerhed om værdisættelse af tilgodehavender. Der henvises i den forbindelse til omtale i note 2.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af virksomhedskapitalen.

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.

Frederiksberg, den 10. februar 2014

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Søren Larsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS c/o Bagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Martinsvej 7-9 1926 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 10 53 55 81
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Bent Nygaard Sørensen Palle Willems
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Martinsvej 7-9 1926 Frederiksberg C
Tilknyttede virksomheder	Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS, Frederiksberg Ågade ApS, Frederiksberg Gasværket ApS, Frederiksberg Christian IV's Latinskole ApS, Frederiksberg



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er administration af tilknyttede virksomheder og deres ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 6.690 tkr., hvilket ledelsen betragter som meget utilfredsstillende, men dog som forventet.

Selskabets kapital er tabt.

Selskabets fortsatte drift har i foregående år været baseret på en forudsætning om en akkordering med kreditgiver samt en refinansiering af moder- og tilknyttede virksomheder.

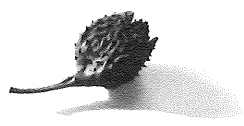
Selskabet indgår i en ejendomskoncern, hvor selskabernes långiver, Finansiell Stabilitet A/S, har oplyst, at der ikke vil ske refinansiering af selskabernes gæld til Finansiell Stabilitet A/S. De tilknyttede virksomheder har givet pant i selskabernes ejendomme, der tillige er stillet til sikkerhed for søster- og modervirksomheders gæld til Finansiell Stabilitet A/S.

På foranledning af Finansiell Stabilitet A/S er koncernens ejendomme besluttet sat til salg. Ejendommene i koncernen er nedskrevet til de forsigtige forventede nettorealiseringspriser for ejendommene efter reservation af salgsomkostninger.

Ledelsen forventer ejendommene i koncernen solgt i det kommende regnskabsår. Det forventes ikke, at salgsprovenuet for de samlede ejendomme vil kunne dække gælden til Finansiell Stabilitet A/S, og regnskabet er derfor ikke aflagt som going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Idet selskabet ikke forventer at fortsætte driften 12 måneder fra balancedagen, er anvendt regnskabspraksis ændret, således at aktiver og forpligtelser måles til forventede nettorealisationstværdier pr. 30. september 2013.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS som administrations-selskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

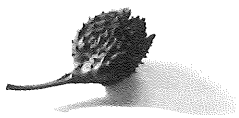
De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 0 kr. og påvirker positivt årets skat med 0 kr.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2012/13 kr.	2011/12 tkr.
Bruttofortjeneste	562.526	1.335
3 Personaleomkostninger	-600.000	-300
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-89
Resultat før finansielle poster	-37.474	946
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.531.159	-3.043
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	337.362	321
Andre finansielle indtægter	37.745	159
Øvrige finansielle omkostninger	-1.545.653	-1.407
Resultat før skat	-6.739.179	-3.024
4 Skat af årets resultat	48.810	0
Årets resultat	-6.690.369	-3.024
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-6.690.369	-3.024
Disponeret i alt	-6.690.369	-3.024

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 tkr.
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.488.532	24.687
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	600.000	600
Andre tilgodehavender	0	643
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.088.532</u>	<u>25.930</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.088.532</u>	<u>25.930</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.770.106	5.861
Tilgodehavende selskabsskat	18.000	101
Andre tilgodehavender	391.819	358
Tilgodehavender i alt	<u>3.179.925</u>	<u>6.320</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	283.002	391
Værdipapirer i alt	<u>283.002</u>	<u>391</u>
Likvide beholdninger	70.153	2.039
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.533.080</u>	<u>8.750</u>
Aktiver i alt	<u>26.621.612</u>	<u>34.680</u>



Balance 30. september

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	200.000	200
7	Overført resultat	-41.003.641	-34.313
	Egenkapital i alt	-40.803.641	-34.113
Hensatte forpligtelser			
8	Andre hensatte forpligtelser	46.589.924	48.043
	Hensatte forpligtelser i alt	46.589.924	48.043
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	20.572.429	20.572
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.849	102
	Anden gæld	73.051	76
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.835.329	20.750
	Gældsforpligtelser i alt	20.835.329	20.750
	Passiver i alt	26.621.612	34.680
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets investeringer og de tilknyttede virksomheders ejendomme er finansieret ved lån. Selskabets og de tilknyttede virksomheders tidligere bankforbindelse er gået konkurs, og der foreligger ikke afklaring på refinansiering af selskabernes lån og dermed sikring af den fortsatte drift.

Bestræbelserne på at finde en løsning på såvel den langsigtede finansieringsmæssige situation som den manglende udlejning i de tilknyttede virksomheders ejendomme er ikke som forventet endt med en løsning, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt efter realisationsprincippet.

Endvidere er selskabets kapital tabt blandt andet som følge af nedskrivninger af ejendommene til forsigtig forventet nettorealiseringsværdi efter reservation af salgskostninger.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 378 tkr. under andre tilgodehavender. Tilgodehavendet vedrører betalt moms vedrørende forhøjelse foretaget af SKAT i tidligere år, der er påklaget. Tilgodehavendet er indregnet i overensstemmelse med påklagen.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed.

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	600.000	300
	600.000	300
Direktion	600.000	300
	600.000	300
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-48.810	0
	-48.810	0

Noter

	30/9 2013 kr.	30/9 2012 tkr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2012	22.545.707	22.546
Kostpris 30. september 2013	22.545.707	22.546
Opskrivninger 1. oktober 2012	2.140.481	1.286
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-5.531.159	-3.042
Overført fra indskudsforpligtelse	-1.453.346	3.790
Nedskrivning på tilgodehavende	4.786.849	107
Nedskrivninger 30. september 2013	-57.175	2.141
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	22.488.532	24.687

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms- selskabet af 1. september 2011 ApS kr.
Ejendomsselskabet				
Stationsalléen 40-46 ApS	100 %	8.940.303	-3.078.208	13.042.657
Ågade ApS	100 %	-3.308.816	-137.055	-3.308.816
Gasværket ApS	100 %	-51.239.719	-3.196.451	-51.239.719
Christian IV's Latinskole ApS	100 %	1.745.871	-10.921.799	9.445.871
Indregnet som hensat indskudsforpligtelse	%	0	0	46.589.924
Negativ værdi modregnet i tilgodehavender	%	0	0	7.958.615
Tilbageført koncernintern kaution, Christian IV's Latinskole ApS	%	0	7.700.000	0
Tilbageført koncernintern kaution, Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS	%	0	3.400.000	0
Nedskrivning på mellemregning tilbageført, Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS	%	0	702.354	0
		-43.862.361	-5.531.159	22.488.532

Noter

	30/9 2013 kr.	30/9 2012 tkr.
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2012	600.000	600
Kostpris 30. september 2013	600.000	600
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	600.000	600

Selskabet har ydet ansvarlig lånekapital til den tilknyttede virksomhed Ågade ApS på 600.000 kr. Lånet er forrentet.

Den ansvarlige lånekapital er uopsigelig fra långivers side, indtil Ågade ApS ved egen indtjening har etableret en sådan egenkapital, at det vil være forsvarligt at indfri lånet.

7. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2012	200.000	-34.313.272	-34.113.272
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.690.369	-6.690.369
Egenkapital 30. september 2013	200.000	-41.003.641	-40.803.641

	30/9 2013 kr.	30/9 2012 tkr.
8. Andre hensatte forpligtelser		
Indskudsforpligtelse, Gasværket ApS	46.589.924	48.043
	46.589.924	48.043



Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparterne i de tilknyttede virksomheder Ågade ApS, Gasværket ApS og Christian IV's Latinskole ApS er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS, Gasværket ApS og Christian IV's Latinskole ApS.

Der påhviler ikke selskabet yderligere pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

10. Eventualposter

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for den tilknyttede virksomhed Gasværket ApS' gæld til kreditinstitut. Den bogførte gæld i Gasværket ApS udgør pr. 30. september 2013 111.873 tkr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.