

Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS

Amaliegade 27, 1256 København K

(CVR-nr. 33 15 90 05)

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2013

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsregnskab	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. september 2013

Direktion

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS

Påtegning på årsregnskab

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 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, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets bogføring og øvrige grundlag for selskabets årsregnskab kan være mangelfuldt og kan indeholde adskillige fejl i relation til tilgodehavender og anden gæld som ikke er indregnet i årsregnskabet, herunder afledte effekter på resultatopgørelsen og egenkapitalen. Endvidere har det ikke været muligt for selskabets ledelse at indhente ekstern dokumentation for værdiansættelsen af prioritetsgælden på balancedagen. På tidspunktet for afgivelse af vores erklæring på årsregnskabet, har det ikke været muligt for ledelsen at verificere disse mangler og fejl. Vi har ikke på anden vis haft mulighed for at bekræfte eller afkræfte de i årsregnskabet anførte tilgodehavender, prioritetsgæld og anden gæld på henholdsvis t.kr. 1.971, t.kr. 192.000 og t.kr. 46.823. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til registrerede eller ikke registrerede tilgodehavender, prioritetsgæld og anden gæld samt resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen. Vi henviser til omtalen i note 2.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er en betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser. Selskabets fortsatte drift samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser er betinget af, at selskabet samt visse koncernforbundne selskaber indgår en aftale om en refinansiering af deres kreditfaciliteter. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser, fordi det endnu er usikkert, om aftalen om selskabets kreditfaciliteter indgås. Ledelsen forventer, at selskabet og visse koncernforbundne selskaber indgår en sådan aftale og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommene på i alt t.kr. 121.706. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdierne af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Vi skal rette opmærksomheden på note 2, hvor ledelsen omtaler, at resultatopgørelsen omfatter driften af ejendommene, herunder værdiregulering fra anskaffelsestidspunktet 26. februar 2010 frem til statusdagen 30. april 2013, i alt 38 måneder. Vi har i ovennævnte forbehold bl.a. anført, at vi ikke har kunnet vurdere effekten af dette forhold.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**Supplerende oplysning vedrørende andre forhold**

Det er konstateret at der i regnskabsåret, men før overdragelse af regnskabsmaterialet til selskabets ledelse, ikke er indberettet moms i overensstemmelse med momsloven. Forholdet kan være ansvarspådragende overfor de pågældende personer.

Det er konstateret at bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyntagen til virksomhedens art og omfang ikke overholdt. Forholdet, som er konstateret før overdragelsen af regnskabsmaterialet til selskabets ledelse, kan være ansvarspådragende overfor de pågældende personer.

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.

Hørsholm, den 30. september 2013

JWS Revision

Registreret revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 33 15 90 05 Regnskabsåret 1. maj - 30. april
Direktion	Jesper Tullin
Revision	JWS Revision Registreret revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør for året et underskud på kr. -93.291.819 efter skat, hvilket er som forventet. I resultatet indgår en regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til dagsværdi med kr. -76.728.772.

Going Concern

Med hensyn til usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften henvises til note 1 i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1 i årsrapporten

Usædvanlige forhold

Selskabet har i efteråret 2010 indgået en aftale om køb af to ejendomme fra et konkursbo. Af årsager, som selskabet ikke har haft indflydelse på, har kurator først i efteråret 2012 oplyst, at rådigheden over ejendommene er overgået til selskabet samt tinglyst handlen. I perioden fra efteråret 2010 og til sommeren 2013 er bogføringen og administrationen af de to ejendomme blevet varetaget af kurator samt en ekstern administrator. Selskabet har først i juni 2013 overtaget bogføringsmaterialet samt refusionsopgørelser for hver af ejendommene. Selskabets ledelse har efter modtagelsen af regnskabsmaterialet konstateret, at der efter deres opfattelse ikke er foretaget en korrekt fordeling af ejendommenes og konkursboets afholdte omkostninger. Selskabets ledelse har derfor væsentlige bemærkninger til det modtagne regnskabsmateriale. I det regnskabsmateriale først er modtaget i sommeren 2013, har det ikke været muligt at foretage en dybdegående gennemgang af regnskabsmaterialet.

I resultatopgørelsen er indregnet driften af ejendommene, herunder værdiregulering fra anskaffelsestidspunktet 26. februar 2010 frem til statusdagen 30. april 2013, i alt 38 måneder. Dette skyldes at vi først ultimo regnskabsåret har modtaget panthaverregnskab samt refusionsopgørelse fra kurator. Det er kurator, for det selskab, der tidligere ejede ejendommene der har været ansvarlig for bogføring, drift og administration af ejendommene samt udarbejdelse af boregnskabet frem til 19. marts 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balance, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejers andel af ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Balancen****Investeringsjendom**

Investeringsjendommene måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien svarer til modtaget købstilbud samt vurdering foretaget af tredjemand. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende fra salg måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til dagsværdi i lighed med investeringsjendom.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
for perioden 1. maj 2012 - 30. april 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT		25.566.668	-5.500
Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld	4	-76.728.772	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		-51.162.104	-5.500
Finansielle indtægter		306.222	569
Finansielle omkostninger		-42.435.937	0
RESULTAT FØR SKAT		-93.291.819	-4.931
Skat af årets resultat	3	0	-702
ÅRETS RESULTAT		<u>-93.291.819</u>	<u>-5.633</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-93.291.819	-5.633
		<u>-93.291.819</u>	<u>-5.633</u>

BALANCE pr. 30. april 2013**AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendom	4	121.706.250	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		121.706.250	0
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		121.706.250	0
Andre tilgodehavender		1.970.703	0
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		60.605	0
TILGODEHAVENDER, I ALT		2.031.308	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		24.492.964	1.545.055
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		26.524.272	1.545.055
AKTIVER, I ALT		148.230.522	1.545.055

BALANCE pr. 30. april 2013**PASSIVER:**

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Anpartskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	5	-93.299.557	-7.738
EGENKAPITAL, I ALT		-93.219.557	72.262
Langfristede andel af prioritetsgæld	6	90.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		90.000.000	0
Kortfristede andel af prioritetsgæld	6	102.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		619.435	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		925.577	2.000
Anden gæld		46.823.141	1.470.793
Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser		1.081.926	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		151.450.079	1.472.793
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		241.450.079	1.472.793
PASSIVER, I ALT		148.230.522	1.545.055
Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet	1		
Særlige forhold ved regnskabsaflæggelsen	2		
Pantsætninger	7		
Eventualforpligtelser	8		

NOTER

1. Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet

Going concern

Selskabets ultimative kapitalejere har besluttet at ophøre samarbejdet, hvorfor koncernen har iværksat en restrukturering af koncernstrukturen. Samtidig har den generelle økonomiske situation i omverdenen forårsaget, at koncernen har økonomiske udfordringer. Koncernens ledelse er således i forhandling om koncernens fremtidige kreditfaciliteter. Forhandlingerne er pågået i nogen tid. Koncernens fortsatte drift afhænger af, hvorvidt der kan indgås en aftale, således at koncernen kan opnå den tilstrækkelige likviditet til at fortsætte sin drift og herunder indfri sine finansielle forpligtelser som minimum frem til 30. april 2014. Det har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke været muligt for koncernen at opnå dokumentation for de opnåede positive tilkendegivelser om de fremtidige kreditfaciliteter, hvorfor der således er væsentlig og betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås enighed om en samlet aftale om finansieringsforholdene for koncernen og har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Koncernen har endvidere igangsat en optimering af sine finansielle beredskaber i de enkelte selskaber via en højere fokusering på koncerninterne mellemregninger. De enkelte selskabers evne til at indfri koncerninterne forpligtelser og hermed selskabets evne til at fortsætte driften, afhænger primært af, at ovenstående aftale etableres.

Ejendomme

Selskabet indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi på baggrund af en på statusdagen skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Der knytter sig en naturlig usikkerhed i forbindelse med fastsættelse af denne afkastrente, særligt da grundlaget for tilsvarende ejendomme er yderst begrænset på grund af den generelle situation på ejendomsmarkedet.

Der er således forbundet nogen usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

2. Særlige forhold ved regnskabsaflæggelsen

Selskabet har i efteråret 2010 indgået en aftale om køb af to ejendomme fra et konkursbo. Af årsager, som selskabet ikke har haft indflydelse på, har kurator først i efteråret 2012 oplyst, at rådigheden over ejendommene er overgået til selskabet samt tinglyst handlen. I perioden fra efteråret 2010 og til sommeren 2013 er bogføringen og administrationen af de to ejendomme blevet varetaget af kurator samt en ekstern administrator. Selskabet har først i juni 2013 overtaget bogføringsmaterialet samt refusionsopgørelser for hver af ejendommene. Selskabets ledelse har efter modtagelsen af regnskabsmaterialet konstateret, at der efter deres opfattelse ikke er foretaget en korrekt fordeling af ejendommenes og konkursboets afholdte omkostninger. Selskabets ledelse har derfor væsentlige bemærkninger til det modtagne regnskabsmateriale. I det regnskabsmateriale først er modtaget i sommeren 2013, har det ikke været muligt at foretage en dybdegående gennemgang af regnskabsmaterialet.

I resultatopgørelsen er indregnet driften af ejendommene, herunder værdiregulering fra anskaffelsestidspunktet 26. februar 2010 frem til statusdagen 30. april 2013, i alt 38 måneder. Dette skyldes at vi først ultimo regnskabsåret har modtaget panthaverregnskab samt refusionsopgørelse fra kurator. Det er kurator, for det selskab, der tidligere ejede ejendommene der har været ansvarlig for bogføring, drift og administration af ejendommene samt udarbejdelse af boregnskabet frem til 19. marts 2013.

NOTER

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	-702
	<u>0</u>	<u>-702</u>

4. Investeringsjendomme

Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	198.435.022	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	198.435.022	0
Reguleringer primo	0	0
Årets regulering	<u>-76.728.772</u>	<u>0</u>
Reguleringer ultimo	-76.728.772	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>121.706.250</u>	<u>0</u>

5. Egenkapital

Anpartskapitalen består af 80.000 anparter á 1 kr eller multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	2012/13
	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår:	
Anpartskapital 29.09.2010	80.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>
Anpartskapital 30.04.2013	<u>80.000</u>

	Anparts- kapital	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	80.000	-7.738	72.262
Overført i året	<u>0</u>	<u>-93.291.819</u>	<u>-93.291.819</u>
Egenkapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>-93.299.557</u>	<u>-93.219.557</u>

NOTER

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<u>102.000.000</u>	<u>0</u>
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<u>90.000.000</u>	<u>0</u>
Efter mere end 5 år forfalder (dagsværdi)	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Pantsætninger		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.		
Til sikkerhed for bankgæld for 3. mand er deponeret ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. i ejendommen.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>121.706.250</u>	<u>0</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med FGA af 30.10.2012 A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.