

Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS

Amaliegade 27, 1256 København K

(CVR-nr. 33 15 90 05)

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter til årsregnskab	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 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.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

København, den 30. september 2014

Direktion

Jesper Tullin

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 33 15 90 05
Regnskabsåret 1. maj - 30. april

Direktion Jesper Tullin

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. 12.406.478 efter skat, hvilket er som forventet.

I resultatet indgår en regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til dagsværdi med kr. 22.864.690.

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

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 2013/14 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 fratrukket andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører. I bruttoresultatet indgår avance/tab ved salg af investeringsejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

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**

Investeringsjendommen måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien svarer til 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 investeringsejendom.

Andre finansielle forpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
for perioden 1. maj 2013 - 30. april 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT		-31.689.679	25.566.668
Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld	3	22.864.690	-76.728.772
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		-8.824.989	-51.162.104
Finansielle indtægter		55.338	306.222
Finansielle omkostninger		-3.636.827	-42.435.937
RESULTAT FØR SKAT		-12.406.478	-93.291.819
Skat af årets resultat	2	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>-12.406.478</u>	<u>-93.291.819</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-12.406.478	-93.291.819
		<u>-12.406.478</u>	<u>-93.291.819</u>

BALANCE pr. 30. april 2014**AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendom	3	65.000.000	121.706.250
		<u>65.000.000</u>	<u>121.706.250</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		65.000.000	121.706.250
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		65.000.000	121.706.250
		<u>65.000.000</u>	<u>121.706.250</u>
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		525.041	0
Andre tilgodehavender		1.108.897	1.970.703
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		67.746	60.605
		<u>1.701.684</u>	<u>2.031.308</u>
TILGODEHAVENDER, I ALT		1.701.684	2.031.308
		<u>1.701.684</u>	<u>2.031.308</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		4.142.659	24.492.964
		<u>4.142.659</u>	<u>24.492.964</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		5.844.343	26.524.272
		<u>5.844.343</u>	<u>26.524.272</u>
AKTIVER, I ALT		70.844.343	148.230.522
		<u>70.844.343</u>	<u>148.230.522</u>

BALANCE pr. 30. april 2014**PASSIVER:**

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Anpartskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	4	-105.706.035	-93.299.557
		<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL, I ALT		-105.626.035	-93.219.557
		<hr/>	<hr/>
Langfristede andel af prioritetsgæld	5	0	90.000.000
		<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser		0	90.000.000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristede andel af prioritetsgæld	5	151.472.390	102.000.000
Kortfristede andel af bankgæld		20.274.683	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.961	619.435
Gæld til tilknyttede virksomheder		994.805	925.577
Anden gæld		3.531.639	46.823.141
Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser		36.900	1.081.926
		<hr/>	<hr/>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		176.470.378	151.450.079
		<hr/>	<hr/>
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		176.470.378	241.450.079
		<hr/>	<hr/>
PASSIVER, I ALT		<u>70.844.343</u>	<u>148.230.522</u>
Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet	1		
Pantsætninger	6		
Eventualforpligtelser	7		

NOTER**1. Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet****Going concern**

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 2015. 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.

Ejendom

Selskabet indregner sine investeringsejendom 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 investeringsejendom.

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	198.435.022	0
Årets tilgang	0	198.435.022
Årets afgang	<u>-79.570.940</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>118.864.082</u>	<u>198.435.022</u>
Reguleringer primo	-76.728.772	0
Årets regulering	<u>22.864.690</u>	<u>-76.728.772</u>
Reguleringer ultimo	<u>-53.864.082</u>	<u>-76.728.772</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>65.000.000</u>	<u>121.706.250</u>

NOTER**4. Egenkapital**

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

	2013/14
	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår:	
Anpartskapital 29.09.2010	80.000
Kapitalforhøjelse	0
Anpartskapital 30.04.2014	80.000

	Anparts- kapital	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	80.000	-93.299.557	-93.219.557
Overført i året	0	-12.406.478	-12.406.478
Egenkapital ultimo	80.000	-105.706.035	-105.626.035

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	151.472.390	102.000.000
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	90.000.000
Efter mere end 5 år forfalder (dagsværdi)	0	0
6. 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	65.000.000	121.706.250

7. 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 selskabsskat og kildeskat, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.