
Nicolai Eigtvedsgade
34/36 ApS
Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 32 64 90 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 26/9 2013

Philip S. Thorsen
Dirigent



pwc

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 2012 - 30. april 2013 for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 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.

København, den 26. september 2013

Direktion

Holger Brogaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 26. september 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten K. Nielsen
statsautoriseret revisor

Jacob Simonsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS
Galionsvej 35
1437 København K

CVR-nr.: 32 64 90 25
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

Holger Brogaard Pedersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet 2L Holding A/S.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på DKK 1.199.302, og selskabets balance pr. 30. april 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.836.738.

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 før værdireguleringer		1.152.687	753.073
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.535.855	195.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.688.542	948.073
Finansielle indtægter	3	418	0
Finansielle omkostninger	4	-1.089.015	-1.396.997
Resultat før skat		1.599.945	-448.924
Skat af årets resultat	5	-400.643	112.069
Årets resultat		1.199.302	-336.855

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.199.302	-336.855
		1.199.302	-336.855

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Investeringsejendomme		42.600.000	47.800.000
Materielle anlægsaktiver	6	42.600.000	47.800.000
Anlægsaktiver		42.600.000	47.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	30.124
Andre tilgodehavender		83.100	43.931
Tilgodehavender		83.100	74.055
Likvide beholdninger		867.889	273.468
Omsætningsaktiver		950.989	347.523
Aktiver		43.550.989	48.147.523

Balance 30. april

Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.711.738	1.512.436
Egenkapital	7	2.836.738	1.637.436
Hensættelse til udskudt skat		417.467	113.341
Hensatte forpligtelser		417.467	113.341
Kreditinstitutter		38.363.656	45.129.116
Langfristede gældsforpligtelser	8	38.363.656	45.129.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		591.580	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		334.703	380.438
Selskabsskat		216.740	0
Anden gæld		507.918	606.068
Periodeafgrænsningsposter		282.187	281.124
Kortfristede gældsforpligtelser		1.933.128	1.267.630
Gældsforpligtelser		40.296.784	46.396.746
Passiver		43.550.989	48.147.523
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	800.000	0
Salg af ejendomme	735.855	195.000
	1.535.855	195.000
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	418	0
	418	0
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.740	9.911
Andre finansielle omkostninger	1.075.275	1.387.086
	1.089.015	1.396.997
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	216.740	0
Årets udskudte skat	183.903	-112.069
	400.643	-112.069

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	45.897.512
Afgang i årets løb	-5.790.817
Kostpris 30. april	<u>40.106.695</u>
Værdireguleringer 1. maj	1.902.488
Årets værdireguleringer	800.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-209.183
Værdireguleringer 30. april	<u>2.493.305</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>42.600.000</u>

Måling af investeringsejendomme

	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	
Værdi	<u>42.600.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>42.600.000</u>
Heraf har ekstern valuar vurderet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	1.512.436	1.637.436
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.199.302</u>	<u>1.199.302</u>
Egenkapital 30. april	<u>125.000</u>	<u>2.711.738</u>	<u>2.836.738</u>

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012/13</u> DKK	<u>2011/12</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	38.363.656	45.129.116
Langfristet del	38.363.656	45.129.116
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38.363.656</u>	<u>45.129.116</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 38.363.656, der giver pant i investeringsjendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på	42.600.000	47.800.000
--	------------	------------

10 Ejerforhold

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

2L Management Holding A/S, København

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

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 øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsjendomme.

Regnskabspraksis

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksterne valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.