

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS

Amaliegade 27, 1256 København K

(CVR-nr. 32 77 72 95)

Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15 / 10 2012



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsregnskab	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 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 2012

Direktion



Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS
Påtegning på årsregnskab**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012, 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.

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 relevante 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom i dette selskab på i alt 62.929 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdierne af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemgået 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 2012

JWS Revision

Registreret revisionsaktieselskab


Jens Weien Svendsen
Registreret revisor


Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS c/o Finansgruppen Erhverv A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 32 77 72 95 Regnskabsåret 1. maj - 30. april
Direktion	Jesper Tullin
Revision	JWS Revision Registreret revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør for året et underskud på kr. -1.590.574 efter skat, hvilket er som forventet.

Investerings ejendommen er værdiansat til t.kr 62.929. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt anskaffelsessummen, hvilket svarer til en afkastrente på 4,5 %

Selskabet har tabt sin egenkapital. Det er ledelsens forventning af egenkapitalen reetableres via den fremtidige indtjening.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, for den periode, indtægten vedrører. Lejeindtægten indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdi er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavende fra salg der 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til dagsværdi i lighed med investeringsejendom.

Andre finansielle forpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. maj 2011 - 30. april 2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		2.696.965	3.127.476
Andre eksterne omkostninger		-827.718	-586.749
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		1.869.247	2.540.727
Værdiregulering af kapitalandele	5	-5.633	-2.105
Værdiregulering gæld		-551.790	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.311.824	2.538.622
Finansielle indtægter	2	3.429	3.527
Finansielle omkostninger	2	-3.249.545	-3.015.670
RESULTAT FØR SKAT		-1.934.292	-473.521
Skat af årets resultat	3	343.718	118.380
ÅRETS RESULTAT		-1.590.574	-355.141
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.590.574	-355.141
		-1.590.574	-355.141

BALANCE pr. 30. april 2012**AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	4	62.928.852	62.928.852
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		62.928.852	62.928.852
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	72.262	77.895
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		72.262	77.895
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		63.001.114	63.006.747
Tilgodehavende udskudt skatteaktiv	7	462.098	118.380
Andre tilgodehavender		361.980	17.900
Periodeafgrænsningsposter		2.546.021	75.717
TILGODEHAVENDER, I ALT		3.370.099	211.997
LIKVIDE BEHOLDNINGER		128.014	888.087
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		3.498.113	1.100.084
AKTIVER, I ALT		66.499.227	64.106.831

BALANCE pr. 30. april 2012**PASSIVER:**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Anpartskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	6	-1.945.715	-355.141
EGENKAPITAL, I ALT		-1.820.715	-230.141
Prioritets- og bankgæld	8	66.362.331	61.257.454
Langfristede gældsforpligtelser		66.362.331	61.257.454
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	8	0	1.160.000
Anden gæld		1.957.611	1.919.518
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		1.957.611	3.079.518
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		68.319.942	64.336.972
PASSIVER, I ALT		66.499.227	64.106.831
Pantsætninger	9.		
Andre noter	10		

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

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, da markedet for investeringsejendomme ikke er velfungerende for tiden. Det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

2. Finansielle indtægter og omkostninger	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter bank	3.429	3.527
Finansielle indtægter i alt	<u>3.429</u>	<u>3.527</u>
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger bank	-1.758.503	-647.352
Renteomkostninger Prioritetsgæld	-1.486.111	-2.306.407
Andre renteomkostninger	-249	-59.333
Bankgebyrer	-4.682	-2.578
Finansielle omkostninger i alt	<u>-3.249.545</u>	<u>-3.015.670</u>
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<u><u>-3.246.116</u></u>	<u><u>-3.012.143</u></u>
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	-343.718	-118.380
	<u><u>-343.718</u></u>	<u><u>-118.380</u></u>
4. Investeringsejendom		Investerings-
		ejendom
Kostpris primo		62.928.852
Årets tilgang		<u>0</u>
Kostpris ultimo		<u>62.928.852</u>
Reguleringer primo		0
Årets regulering		<u>0</u>
Reguleringer ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		<u><u>62.928.852</u></u>

NOTER**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Kostpris primo	80.000	0
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>80.000</u>
Kostpris ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Værdiregulering primo	-2.105	0
Årets værdiregulering	<u>-5.633</u>	<u>-2.105</u>
Værdiregulering ultimo	<u>-7.738</u>	<u>-2.105</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>72.262</u>	<u>77.895</u>

Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS 100,00%

6. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Egenkapital primo	125.000	-355.141	-230.141
Overført i året	<u>0</u>	<u>-1.590.574</u>	<u>-1.590.574</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>-1.945.715</u>	<u>-1.820.715</u>

Anpartskapitalen består af 125.000 anparter á 1 kr eller multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

7. Udskudte skatteforpligtelser

Udskudt skat påhviler skattemæssigt underskud.

	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet prioritets- og bankgæld	<u>0</u>	<u>1.160.000</u>
Forfald efter mere end 5 år	65.242.331	60.137.454
Forfald mellem 1 og 5 år	<u>1.120.000</u>	<u>1.120.000</u>
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<u>66.362.331</u>	<u>61.257.454</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Anparter i Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS er stillet til sikkerhed for erhvert engagementet med FS Finans.