

# Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS

Amaliegade 27, 1256 København K

(CVR-nr. 32 77 72 95)

---

Årsrapport for 2012/13

---

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

-----  
dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
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 - 15

## **LEDELSESPÅTEGNING**

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

### **Direktion**

Jesper Tullin

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

## 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 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.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 skal vi henvise til note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme der ejes direkte eller i selskabets kapitalandele. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdierne af investeringsejendommene 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 2013

### **JWS Revision**

Registreret revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen  
Registreret revisor

Claus Hansen  
Registreret revisor

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS  
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

## **LEDELSESBERETNING**

### **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. -3.613.018 efter skat, hvilket er som forventet. I resultatet indgår en regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til dagsværdi med kr. -1.513.462.

### **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 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS har i henhold til årsregnskabelovens §110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, for den periode, indtægten vedrører. Lejeindtægten indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendom måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien svarer til modtaget købstilbud. 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med ejerselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavende fra salg måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Andre gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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>
Lejeindtægter		2.633.824	2.696.965
Driftsomkostninger		-500.110	-613.410
		<hr/>	<hr/>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>2.133.714</b>	<b>2.083.555</b>
Andre eksterne omkostninger		-542.797	-214.308
Resultat af kapitalandele	5	-72.262	-5.633
Værdiregulering investeringsejendom	4	-2.065.252	0
Værdiregulering prioritetsgæld		551.790	-551.790
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		<b>5.193</b>	<b>1.311.824</b>
Finansielle indtægter	2	48.420	3.429
Finansielle omkostninger	2	-3.204.533	-3.249.545
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-3.150.920</b>	<b>-1.934.292</b>
Skat af årets resultat	3	-462.098	343.718
		<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-3.613.018</u></b>	<b><u>-1.590.574</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<hr/>	<hr/>
		<b><u>-3.613.018</u></b>	<b><u>-1.590.574</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	4	61.225.000	62.928.852
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>61.225.000</b>	<b>62.928.852</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	72.262
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>0</b>	<b>72.262</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>61.225.000</b>	<b>63.001.114</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.352	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		925.577	0
Udskudt skatteaktiv	7	0	462.098
Andre tilgodehavender		0	361.980
Periodeafgrænsningsposter		2.482.050	2.546.021
<b>TILGODEHAVENDER, I ALT</b>		<b>3.433.979</b>	<b>3.370.099</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b>34.418</b>	<b>128.014</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>3.468.397</b>	<b>3.498.113</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>		<b>64.693.397</b>	<b>66.499.227</b>

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

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Anpartskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	6	-5.558.733	-1.945.715
		<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>		<b>-5.433.733</b>	<b>-1.820.715</b>
		<hr/>	<hr/>
Prioritets- og bankgæld	8	30.655.000	66.362.331
		<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.655.000</b>	<b>66.362.331</b>
		<hr/>	<hr/>
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	8	37.457.336	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.973	0
Anden gæld		1.638.807	1.957.611
Periodeafgrænsningsposter		350.014	0
		<hr/>	<hr/>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>39.472.130</b>	<b>1.957.611</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>70.127.130</b>	<b>68.319.942</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER, I ALT</b>		<b>64.693.397</b>	<b>66.499.227</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet</b>	1		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		
<b>Eventualforpligtelser</b>	10		

**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.

**Kapitalandel og ejendom**

Selskabets og dets kapitalandel indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi på baggrund af en vurdering af markedsforsørene på balancedagen. Dagsværdi er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente. For ejendomme hvor der er indgået en betinget salgsaftale sker indregning ud fra salgsværdien fratrukket forventede salgsomkostninger.

Der er således forbundet nogen usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Forholdet er ligeledes tilfældet for investeringsejendommene, som besiddes af selskabets kapitalandele.

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Finansielle indtægter og omkostninger</b>		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter bank	97	3.429
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	48.323	0
Finansielle indtægter i alt	<b>48.420</b>	<b>3.429</b>
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger bank	-1.677.806	-1.758.503
Renteomkostninger prioritetsgæld	-1.501.754	-1.486.111
Andre renteomkostninger	-19.884	-249
Bankgebyrer	-5.089	-4.682
Finansielle omkostninger i alt	<b>-3.204.533</b>	<b>-3.249.545</b>
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<b>-3.156.113</b>	<b>-3.246.116</b>

**NOTER**

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	-462.098	343.718
	<b>-462.098</b>	<b>343.718</b>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	62.928.852	62.928.852
Årets tilgang	361.400	0
Kostpris ultimo	<b>63.290.252</b>	<b>62.928.852</b>
Reguleringer primo	0	0
Årets regulering	-2.065.252	0
Reguleringer ultimo	<b>-2.065.252</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<b>61.225.000</b>	<b>62.928.852</b>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	80.000	80.000
Årets tilgang	0	0
Kostpris ultimo	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Værdiregulering primo	-7.738	-2.105
Årets værdiregulering	-72.262	-5.633
Værdiregulering ultimo	<b>-80.000</b>	<b>-7.738</b>
Dagsværdi, ultimo	<b>0</b>	<b>72.262</b>
Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS	100,00%	

**NOTER****6. Egenkapital**

	Anparts- kapital	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	125.000	-1.945.715	-1.820.715
Overført i året	0	-3.613.018	-3.613.018
Egenkapital ultimo	<b>125.000</b>	<b>-5.558.733</b>	<b>-5.433.733</b>

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

**7. Udskudte skatteaktiver**

Udskudt skat påhviler skattemæssigt underskud.

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet prioritets- og bankgæld	<b>37.457.336</b>	<b>0</b>
Forfald efter mere end 5 år	27.516.828	65.242.331
Forfald mellem 1 og 5 år	3.138.172	1.120.000
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<b>30.655.000</b>	<b>66.362.331</b>

**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.

**10. 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.