

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 8 ApS

Amaliegade 27, 1256 København K

(CVR-nr. 32 77 72 95)

Årsrapport for 2013/14

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter til årsregnskab	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

København, den 30. september 2014

Direktion

Jesper Tullin

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

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. 4.395.676 efter skat, hvilket er som forventet. I resultatet indgår en regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til dagsværdi med kr. 2.065.252.

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 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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 2013 - 30. april 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Lejeindtægter		1.736.099	2.633.824
Andre driftsudgifter		-4.158.824	0
Driftsomkostninger		-67.277	-500.110
		<hr/>	<hr/>
BRUTTORESULTAT		-2.490.002	2.133.714
Andre eksterne omkostninger		-324.321	-542.797
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	-72.262
Værdiregulering investeringsejendom	4	2.065.252	-2.065.252
Værdiregulering prioritetsgæld		0	551.790
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		-749.071	5.193
Finansielle indtægter	2	71.375	48.420
Finansielle omkostninger	2	-3.717.980	-3.204.533
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		-4.395.676	-3.150.920
Skat af årets resultat	3	0	-462.098
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		<u>-4.395.676</u>	<u>-3.613.018</u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<hr/>	<hr/>
		<u>-4.395.676</u>	<u>-3.613.018</u>

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

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	4	0	61.225.000
		<hr/>	<hr/>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		0	61.225.000
		<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
		<hr/>	<hr/>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		0	0
		<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		0	61.225.000
		<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.379	26.352
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		994.805	925.577
Andre tilgodehavender		1.857.348	0
Periodeafgrænsningsposter		0	2.482.050
		<hr/>	<hr/>
TILGODEHAVENDER, I ALT		2.853.532	3.433.979
		<hr/>	<hr/>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		3.580.943	34.418
		<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		6.434.475	3.468.397
		<hr/>	<hr/>
AKTIVER, I ALT		<u>6.434.475</u>	<u>64.693.397</u>

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

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Anpartskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	6	-9.954.409	-5.558.733
		<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL, I ALT		-9.829.409	-5.433.733
		<hr/>	<hr/>
Prioritets- og bankgæld	7	0	30.655.000
		<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser		0	30.655.000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	7	15.887.165	37.457.336
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.639	25.973
Anden gæld		319.080	1.638.807
Periodeafgrænsningsposter		0	350.014
		<hr/>	<hr/>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		16.263.884	39.472.130
		<hr/>	<hr/>
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		16.263.884	70.127.130
		<hr/>	<hr/>
PASSIVER, I ALT		<u>6.434.475</u>	<u>64.693.397</u>
		<hr/>	<hr/>
Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

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.

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
2. Finansielle indtægter og omkostninger		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter bank	0	97
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	69.228	48.323
Renteindtægter øvrige	2.147	0
	71.375	48.420
Finansielle indtægter i alt		
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger bank	-2.223.504	-1.677.806
Renteomkostninger prioritetsgæld	-1.479.104	-1.501.754
Andre renteomkostninger	-6.954	-19.884
Bankgebyrer	-8.418	-5.089
	-3.717.980	-3.204.533
Finansielle omkostninger i alt		
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	-3.646.605	-3.156.113
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	-462.098
	0	-462.098
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	63.290.252	62.928.852
Årets tilgang	0	361.400
Årets afgang	-63.290.252	0
	0	63.290.252
Kostpris ultimo		
Reguleringer primo	-2.065.252	0
Årets regulering	2.065.252	-2.065.252
	0	-2.065.252
Reguleringer ultimo		
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	61.225.000

NOTER

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	80.000	80.000
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Værdiregulering primo	-80.000	-7.738
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>-72.262</u>
Værdiregulering ultimo	<u>-80.000</u>	<u>-80.000</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: Ejerandel:
Ejendomsselskabet Nørrebrogade ApS 100,00%

6. Egenkapital

	<u>Anparts-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Egenkapital primo	125.000	-5.558.733	-5.433.733
Overført i året	<u>0</u>	<u>-4.395.676</u>	<u>-4.395.676</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>-9.954.409</u>	<u>-9.829.409</u>

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

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet prioritets- og bankgæld	<u>15.887.165</u>	<u>37.457.336</u>
Forfald efter mere end 5 år	0	27.516.828
Forfald mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>3.138.172</u>
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>30.655.000</u>

NOTER

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med FGA af 30.10.2012 A/S som administrationselskab 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.