



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NYBORGGADE 6 APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2015

Thomas Hénin Falk-Rønne

CVR-NR. 29 63 13 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nyborggade 6 ApS Strandvejen 668 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 29 63 13 95
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Hénin Falk-Rønne Teddy Brandt Kierkegaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Nyborggade 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2015

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

Teddy Brandt Kierkegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nyborggade 6 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyborggade 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

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

København, den 29. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Carsten Ellebye Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme grundet et svagt ejendomsmarked og købers fortsatte høje krav.

Selskabet har aktiveret 627.437 kr. i udskudt skat vedrørende fremførbare skattemæssige underskud. Ledelsen forventer, at disse underskud kan blive udnyttet af selskabet selv eller sambeskattede selskaber i løbet af 3-5 år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Egenkapitalen udgør DKK -2.898.092 pr. 31. december 2014, og selskabet er afhængig af opretholdelse af ekstern finansiering til brug for den fremtidige drift. Selskabet har modtaget støtteerklæring fra tilknyttede virksomheder til sikring af likviditetsbehov for 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nyborggade 6 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		269.375	433.536
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		1.000.000	-204.313
DRIFTSRESULTAT		1.269.375	229.223
Andre finansielle indtægter.....		20.361	19.006
Andre finansielle omkostninger.....		-458.060	-324.931
RESULTAT FØR SKAT		831.676	-76.702
Skat af årets resultat.....	1	-220.722	19.175
ÅRETS RESULTAT		610.954	-57.527
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		610.954	-57.527
I ALT		610.954	-57.527

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		16.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.000.000	15.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.000.000	15.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	8.358
Udskudte skatteaktiver.....		627.437	848.160
Tilgodehavende moms.....		0	24.240
Tilgodehavender.....		627.437	880.758
Likvider.....		629.658	812.243
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.257.095	1.693.001
AKTIVER.....		17.257.095	16.693.001

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-3.023.092	-3.634.046
EGENKAPITAL.....	3	-2.898.092	-3.509.046
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.783.770	11.783.534
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.804.592	6.994.845
Gæld til associerede virksomheder.....		2.205.361	121.393
Anden gæld.....		0	19.678
Langfristede gældsforpligtelser.....		18.793.723	18.919.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		789.999	1.086.906
Anden gæld.....		571.465	195.691
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.361.464	1.282.597
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.155.187	20.202.047
PASSIVER.....		17.257.095	16.693.001
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	203.759	-19.175	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	16.963	0	
	220.722	-19.175	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2014.....		15.280.991	
Kostpris 31. december 2014.....		15.280.991	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		-280.991	
Årets værdireguleringer.....		1.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....		719.009	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		 16.000.000	

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2014 beregnet ved en kapitalisering af forventet driftsafkast på ejendommen. Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet pt. er præget af købers forventninger til høje afkastkrav.

Som følge af ovenstående er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særlig forrentningsfaktoren. En ændring i ledelsens skøn over forrentningsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt.

NOTER

				Note
Egenkapital				3
	Selskabs-	Overført		
	kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	-3.634.046	-3.509.046	
Forslag til årets resultatdisponering.....		610.954	610.954	
Egenkapital 31. december 2014.....	125.000	-3.023.092	-2.898.092	
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
Eventualposter mv.				4
Ingen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt t.kr. 11.784 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 16.000.				
Selskabet har en AB 92 garanti vedrørende ejendom på t.kr. 1.798.				
Usikkerhed ved going concern				6
Selskabet er afhængig af opretholdelse af ekstern finansiering til sikring af driften for 2015, og tilknyttede virksomheder har afgivet støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.				
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				7
Grundet markedssituationen er der væsentlig usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendomme.				
Selskabet har aktiveret 627.437 kr. i udskudt skat vedrørende fremførbare skattemæssige underskud. Ledelsen forventer, at disse underskud kan blive udnyttet af selskabet selv eller sambeskattede selskaber i løbet af 3-5 år.				