

---

# ***ApS Nørrebrogade 12-16***

Elverbo 12, Øverød, 2840 Holte

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 17 23 39 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /12 2016

Bjørn Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for ApS Nørrebrogade 12-16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 9. december 2016

### **Direktion**

Ole Bjørn Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ApS Nørrebrogade 12-16

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Nørrebrogade 12-16 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

København, den 9. december 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Otto Damgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ApS Nørrebrogade 12-16  
Elverbo 12, Øverød  
2840 Holte

CVR-nr.: 17 23 39 04  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Rudersdal

### Direktion

Ole Bjørn Jensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Strandvejen 112  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet har i anlægsøjemed erhvervet, enten direkte eller via kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, følgende ejendomme til udlejning:

Peter Ipsens Allé/Rentemestervej, Kontorlager og produktionslokaler, ejerform I/S, ejerandel 50 %

Mileparken 28-30, Lager- kontorlokaler, ejerform ApS, ejerandel 100 %

Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6, Kontor, lager og produktionslokaler, ejerform ApS, ejerandel 100 %

K/S Habro-North City, Manchester, ejerform K/S, ejerandel 75 %.

North City Manchester, Phase 3, ejerform Ltd, ejerandel 100 %

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 21.076.110, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 24.950.412.

## Kapitalberedskabet og likviditet

Vedrørende selskabets likviditet og kapitalgrundlag henvises til note 1 for en uddybende beskrivelse.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>310.001</b>	<b>310.002</b>
Andre eksterne omkostninger		-503.379	-415.385
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-193.378</b>	<b>-105.383</b>
Personaleomkostninger	2	-1.617.731	-1.813.901
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.811.109</b>	<b>-1.919.284</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-26.174.356	11.642.910
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		971.578	905.545
Finansielle indtægter	3	1.193.169	1.016.610
Finansielle omkostninger	4	-702.720	-637.549
<b>Resultat før skat</b>		<b>-26.523.438</b>	<b>11.008.232</b>
Skat af årets resultat	5	5.447.328	-1.388.395
<b>Årets resultat</b>		<b>-21.076.110</b>	<b>9.619.837</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-13.224.804	-1.352.080
Overført resultat	-7.851.306	10.971.917
	<b>-21.076.110</b>	<b>9.619.837</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		111.000	111.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>111.000</b>	<b>111.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	30.501.710	32.331.580
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	9.523.069	8.551.491
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		14.794.945	26.899.646
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.178.000	1.178.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>55.997.724</b>	<b>68.960.717</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.108.724</b>	<b>69.071.717</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.050	35.675
Andre tilgodehavender		28.737	65.660
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.787</b>	<b>101.335</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>285.413</b>	<b>6.046</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>360.200</b>	<b>107.381</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.468.924</b>	<b>69.179.098</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	14.280.298
Overført resultat		24.750.412	32.601.718
<b>Egenkapital</b>		<b>24.950.412</b>	<b>47.082.016</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	4.842.887
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	12.127.425	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.127.425</b>	<b>4.842.887</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		252.486	209.755
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.522.470	14.806.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.593.709	2.184.210
Anden gæld		22.422	53.730
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>19.391.087</b>	<b>17.254.195</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.391.087</b>	<b>17.254.195</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.468.924</b>	<b>69.179.098</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	200.000	14.280.298	32.601.718	47.082.016
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-1.055.494	0	-1.055.494
Årets resultat	0	-13.224.804	-7.851.306	-21.076.110
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>24.750.412</b>	<b>24.950.412</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Dattervirksomheden K/S Habro - North City, Manchester har som følge af, at der ikke har været mulighed for at låne op i 1. prioritetslånene i koncernens engelske ejendomme, ikke mulighed for at betale et ekstraordinært afdrag på ca. DKK 5 mio på HSH Nordbank lån, der forfaldt medio februar 2014.

Som følge heraf har ledelsen i tidligere år indgået dialog med HSH Nordbank om at ændre afdragsvilkårene mv. Denne dialog endte ud i en underskrevet låneaftale fra HSH Nordbank om en ændring af afdragsprofilen på lånene, således at der betales ydelser ud fra den likviditet, der er til rådighed i K/S Habro-North City, Manchester samt i North City Manchester, Phase 3. Tillige er der sket en forlængelse af tilsagnsperioden til 31. december 2020.

Ledelsen forventer, at de overskudsgivende datterselskaber vil generere tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift.

Årsrapporten for ApS Nørrebrogade 12-16 er derfor aflagt under forudsætning om going concern.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.610.400	1.804.400
Andre omkostninger til social sikring	7.331	9.501
	<u>1.617.731</u>	<u>1.813.901</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.193.169	1.016.606
Andre finansielle indtægter	0	4
	<u>1.193.169</u>	<u>1.016.610</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	616.873	517.403
Andre finansielle omkostninger	85.847	93.543
Valutakurstab	0	26.603
	<u>702.720</u>	<u>637.549</u>

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-604.441	-626.691
Årets udskudte skat	-4.842.887	2.015.086
	<b>-5.447.328</b>	<b>1.388.395</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	-5.835.156	2.586.935
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-313.052	-600.714
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-538.704
Skatteeffekt af udenlandsk datterselskab	0	122.626
Regulering af skatteeffekt af datterselskab tidligere år	0	-196.015
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	702.468	0
Andre reguleringer	-1.588	14.267
	<b>-5.447.328</b>	<b>1.388.395</b>
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	25.591.884	25.591.884
Kostpris 30. juni	25.591.884	25.591.884
Værdireguleringer 1. juli	6.739.697	-5.653.579
Valutakursregulering	-1.055.494	796.242
Årets resultat	-26.174.356	11.597.033
Værdireguleringer 30. juni	-20.490.153	6.739.696
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	13.272.554	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	12.127.425	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>30.501.710</b>	<b>32.331.580</b>

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Mileparken 28-30			
ApS	Rudersdal	200.000	100%
Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6			
ApS	Rudersdal	125.000	100%
ApS Habro			
Komplementar - 41	København	125.000	75%
K/S Habro-North			
City, Manchester	København		75%
Selskabet af 28. juni 2013 ApS	Rudersdal	80.000	100%

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	1.010.889	1.010.889
Kostpris 30. juni	1.010.889	1.010.889
Værdireguleringer 1. juli	7.540.602	6.635.057
Årets resultat	971.578	905.545
Værdireguleringer 30. juni	8.512.180	7.540.602
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>9.523.069</b>	<b>8.551.491</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
I/S Elverbo	København		50%

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for hele I/S Elverbos gæld og øvrige forpligtelser, i alt TDKK 11.018 pr 31/12 2015. Herudover kautionerer selskabet for realkreditlån i de øvrige tilknyttede selskaber. Restgælden udgør pr. 30/6 2016 TDKK 33.066.

Ejendommen i I/S Elverbo er omfattet af hjemfaldspligt til Københavns kommune i år 2056.

Selskabet hæfter for skatten sammen med dets sambeskattede danske datterselskaber.

Selskabet hæfter for K/S Habro-North City, Manchester's gæld til HSH Nordbank, TDKK 49.360.

Selskabets tilgodehavende hos K/S Habro-North City, Manchester, TDKK 11.341, træder tilbage for anden gæld i kommanditselskabet. Selskabet indestår endvidere for at tilføre den likviditet, der måtte være nødvendig til dækning af K/S Habro-North City, Manchester-koncernens forpligtelser.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS Nørrebrogade 12-16 for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabets datterselskaber har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Datterselskabernes gæld vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremover til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af selskabets sammenligningstal for 2014/15. Ændringen har påvirket resultatet i 2014/15 positivt med DKK 10.852.510 og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 30. juni 2015 har været positiv med DKK 1.352.399.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

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.



# Regnskabspraksis

## Omregning af fremmed valuta

Som præsenteringsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til bogføring, revisor samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kunst afskrives ikke.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til kostpris.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsvær-

# Regnskabspraksis

di.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.