

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 48 ApS

CVR-nr. 34 20 33 93

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Dronnings Tværgade 9 B 3

1302 København K

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 15. maj 2017

Dirigent

Thomas Falther

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 48 ApS

Dronnings Tværgade 9 B 3

1302 København K

CVR-nr.: 34 20 33 93

Hjemstedskommune: København

Direktion

Thomas Falther

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 48 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder kravene for fravalg af revision er fravalgt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 15. maj 2017

Direktion

Thomas Falther

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift, udlejning og salg af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -4.138.398 efter skat, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.394 og en egenkapital på kr. -126.613.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017 er positiv, hvorved egenkapitalen kan genetableres.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016

Selskabet har solgt sin ejendom.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Ingen

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når opkrævning på husleje er fremsendt til lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Handelsejendomme

Handelsejendom optages til markedsværdi ved overgang fra investering ejendom. Markedsværdien er den forventede salgsværdi som ejendommen udbydes til på det danske ejendomsmarked inden for en periode på 2-3 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle

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

Resultatopgørelse for 2016

| Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|-------------------|------------------|
| Lejeindtægter | 298.479 | 1.306.985 |
| Eksterne omkostninger | -1.495.554 | -494.139 |
| Bruttoresultat | -1.197.075 | 812.846 |
| 1 Gevinst ved salg af ejendom | 297.300 | 4.706.452 |
| Resultat af ordinær primær drift | -899.776 | 5.519.298 |
| 2 Andre finansielle indtægter | 0 | 94.570 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -3.238.623 | -1.417.734 |
| Ordinært resultat før skat | -4.138.398 | 4.196.134 |
| 3 Skat af ordinært resultat | 0 | -670.166 |
| Årets resultat | -4.138.398 | 3.525.968 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -4.138.398 | 3.525.968 |
| | -4.138.398 | 3.525.968 |

Balance pr. 31. december 2016

| Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|---------------------|---------------------|
| Handelsejendom | 0 | 20.706.452 |
| Varebeholdninger | 0 | 20.706.452 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 0 | 95.304 |
| Andre tilgodehavender | 1.393 | 0 |
| Tilgodehavender | 1.393 | 95.304 |
| Likvide beholdninger | 0 | 59.900 |
| Omsætningsaktiver | 1.394 | 20.861.656 |
| Aktiver | 1.394 | 20.861.656 |

Balance pr. 31. december 2016

| Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|-----------------|-------------------|
| Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | -206.613 | 3.931.786 |
| 4 Egenkapital | -126.613 | 4.011.786 |
| Hensættelse til udskudt skat | 0 | 670.166 |
| Hensatte forpligtelser | 0 | 670.166 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 8.733.251 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | 0 | 8.733.251 |
| Kortfristet gæld til realkreditinstitutter | 0 | 300.000 |
| Pantebreve | 0 | 3.624.750 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 1.551.598 |
| Selskabsskat | 0 | 107.345 |
| Anden gæld | 128.006 | 1.862.760 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 128.006 | 7.446.453 |
| Gældsforpligtelser | 128.007 | 16.179.704 |
| Passiver | 1.394 | 20.861.656 |
| | Note | |
| Pantsætninger og sikkerheder | 6 | |
| Eventualposter mv. | 7 | |
| Nærtstående parter | 8 | |

Noter

1 Gevinst ved salg af ejendom

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Tilbageførsel af nedskrevning på mellemregning | 0 | 1.206.452 |
| Gevinst ved afhændelse af ejendom | 297.300 | 0 |
| Tilbageførsel af nedskrevning på handelsejendom | 0 | 3.500.000 |
| I alt | <u>297.300</u> | <u>4.706.452</u> |

2 Finansielle poster

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andre finansielle indtægter | 0 | 94.570 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -3.238.623 | -1.417.735 |
| I alt | <u>-3.238.623</u> | <u>-1.323.165</u> |

3 Skat af ordinært resultat

| | | |
|----------------------------------|----------|----------------|
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 0 | 670.166 |
| I alt | <u>0</u> | <u>670.166</u> |

Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

| | | |
|---|-----------------|------------------|
| Handelsaktiver | 0 | 3.362.090 |
| Skattemæssige underskud | -776.308 | -510.319 |
| I alt | <u>-776.308</u> | <u>2.851.771</u> |
| Hensættelse til udskudt skat, 22%/22,5% | <u>-170.788</u> | <u>670.166</u> |

Udskudt skat er ikke aktiveret.

4 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 80.000 | 3.931.786 | 0 | 4.011.786 |
| Overført resultat | | -4.138.398 | 0 | -4.138.398 |
| Egenkapital | | | | |
| 31. december 2016 | 80.000 | -206.613 | 0 | -126.613 |

Der er ikke sket ændringer i virksomhedens kapital de seneste 5 regnskabsår.
Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

6 Pantsætninger og sikkerheder

Der er ingen pantsætninger eller afgivet sikkerheder.

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 11.11.11 Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen. Der henvises til 11.11.11 Holding ApS for oplysninger om den samlede skat for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.

8 Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter

Thomas Falther
Ærtebjergvej 24
2650 Hvidovre

Grundlag
direktør

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapital:

11.11.11 Holding ApS
Lille Strandvej 17
2900 Hellerup