



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Urbansgade Aalborg ApS

CVR-nr. 21 13 68 32

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2014.

Bent Aagaard Andersen
Dirigent

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789



Aalborg

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk



København

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk



Aars

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Urbansgade Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012/13 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. marts 2014

Direktion

Bent Aagaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Urbansgade Aalborg ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Urbansgade Aalborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som det fremgår af note 1 er det sandsynligt at pantsætningen kr. 5,5 mio., for moderselskabets gæld til pengeinstitut på et tidspunkt bliver gjort gældende. Bliver kautionen gjort gældende vil selskabet ikke kunne fortsætte driften og værdien af selskabets ejendomme, bogført værdi tkr. 9.747, vil formentlig blive påvirket væsentligt negativt i forbindelse med et eventuelt tvangs salg. Hvor meget værdien vil blive påvirket er det ikke muligt at vurdere på nuværende tidspunkt.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 13. marts 2014

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Urbansgade Aalborg ApS
c/o FL-BAA ApS
Råensvej 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 21 13 68 32

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Bent Aagaard Andersen

Revisor

NIELSEN & CHRISTENSEN, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde fast ejendom, drive handel, investering samt anden dermed efter virksomhedens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er mindre tilfredsstillende, men som forventet som følge af opkøb af ejendom i indeværende regnskabsår.

Der er lyst et pantebrev på kr. 5,5 mio. med pant i selskabets ejendom, bogført værdi kr. 3.939. Pantebrevet hæfter også for både selskabets og moderselskabets gæld til pengeinstitut. Moderselskabet har en væsentlig underbalance og en væsentlig gæld til pengeinstitut, som følge af kautioner for andre koncernselskaber. Det er derfor sandsynligt at pengeinstituttet på et tidspunkt vil gøre hæftelsen gældende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsrapporten for Urbansgade Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til en dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Værdireguleringen overføres, efter fradrag af udskudt skat, til overført resultat under egenkapitalen. Der afskrives ikke på investeringsejendommen.

Værdiansættelsen af ejendommen sker på baggrund af en af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Der tages udgangspunkt i ejendommens nettooverskud og et fastsat forrentningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Urbansgade Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttofortjeneste	5.515	203.110
Værdiregulering af investeringsejendomme	-619.058	-47.206
Driftsresultat	-613.543	155.904
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-15.000
2 Andre finansielle omkostninger	-212.237	-130.818
Resultat før skat	-825.780	10.086
3 Skat af årets resultat	182.245	3.681
Årets resultat	-643.535	13.767
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	13.767
Disponeret fra overført resultat	-643.535	0
Disponeret i alt	-643.535	13.767

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 kr.
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	9.056.150	10.256.150
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.056.150	10.256.150
	Anlægsaktiver i alt	9.056.150	10.256.150
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	5.953	5.109
	Tilgodehavender i alt	5.953	5.109
	Likvide beholdninger	378.256	0
	Omsætningsaktiver i alt	384.209	5.109
	Aktiver i alt	9.440.359	10.261.259

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	1.017.303	1.660.838
Egenkapital i alt		1.142.303	1.785.838
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	778.354	1.039.902
Hensatte forpligtelser i alt		778.354	1.039.902
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.805.868	2.006.806
	Deposita	0	80.445
	Langfristet del af selskabsskat	0	4.714
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.805.868	2.091.965
	Gæld til pengeinstitutter	5.591.284	5.267.932
	Selskabsskat	112.069	28.052
	Anden gæld	10.481	47.570
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.713.834	5.343.554
Gældsforpligtelser i alt		7.519.702	7.435.519
Passiver i alt		9.440.359	10.261.259
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
1. Usikkerhed om going concern		
Der er lyst et pantebrev på kr. 5,5 mio. med pant i selskabets ejendom, bogført værdi kr. 3.939. Pantebrevet hæfter også for både selskabets og moderselskabets gæld til pengeinstitut. Moderselskabet har en væsentlig underbalance og en væsentlig gæld til pengeinstitut, som følge af kautioner for andre koncernselskaber. Det er derfor sandsynligt at pengeinstituttet på et tidspunkt vil gøre hæftelsen gældende.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	212.237	130.818
	212.237	130.818
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	79.303	4.714
Regulering af udskudt skat	-261.548	-8.395
	-182.245	-3.681
4. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2012		7.108.861
Afgang		-500.000
Kostpris 30. september 2013		6.608.861
Opskrivninger 1. oktober 2012		3.147.289
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		-700.000
Opskrivninger 30. september 2013		2.447.289
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013		9.056.150
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2012	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	30/9 2013 kr.	30/9 2012 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2012	1.660.838	1.647.071
Årets overførte overskud eller underskud	-643.535	13.767
	1.017.303	1.660.838

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2013 kr.	Gæld i alt 30/9 2012 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.805.868	1.805.868	2.006.806
Deposita	0	0	0	80.445
	0	1.805.868	1.805.868	2.087.251

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.806 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 3.939 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.050 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 12.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 5.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 5.117 t.kr.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ejerpantebrev kr. 5,5 mio. hæfter for moderselskabets gæld til pengeinstitut. (se note 1)

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FL-BAA ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.