NØRREKOBBEL ApS

Årsrapport
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2014

Claus Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NØRREKOBBEL ApS Toldbod Plads 2 9000 Aalborg	
	Telefonnummer: e-mailadresse:	98775030 bd@hna.dk
	CVR-nr: Regnskabsår:	32069797 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Jyske Bank Bredgade 80 9830 Tårs	
Revisor	REVISIONVEST STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Niels Juels Vej 108 9900 Frederikshavn CVR-nr:	 11901840

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Nørrekobbel ApS.
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, 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.

Aalborg, den 30/05/2014

Direktion

Claus Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nørrekobbel ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrekobbel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 vurderingen 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at forhandlinger med pengeinstitut om selskabets fremtidige kreditfaciliteter ikke er afsluttet. Det er ledelsens vurdering at forhandlingerne resulterer i fornyelse af kreditfaciliteterne, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift. Forholdet er beskrevet i ledelsens beretning og note 1.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, det i ledelsens beretning nævnte forhold om usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendomme. Selskabets udlejningsejendom måles til dagsværdi og det er vores vurdering at målingen af dagsværdien er behæftet med betydelig usikkerhed. Forholdet er omtalt i note 2.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, 30/05/2014

Per Nilsson
statsautoriseret revisor
REVISIONVEST STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift af udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat og økonomisk udvikling blev som forventet.

Særlige risici

Selskabets udlejningsejendom er indregnet til markedsværdi, idet vurderingsgrundlaget er ændret således at dette svarer til en forventet handelspris ved handel mellem uafhængige parter i det nuværende marked og med en sædvanlig realisationsproces.
Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.
Indregning og måling af selskabets indtægter, udgifter og balanceposter er ikke forbundet med usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets revolverende kreditfaciliteter fornys årligt, og det er ledelsens forventning at de igangværende forhandlinger herom vil indebære, at der er fornøden likviditet til selskabets fortsatte drift.
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.
Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelse

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med Årsregnskabsloven § 32.
Lejeindtægter og omkostninger er periodiseret og indregnet i resultatopgørelsen således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.
Værdireguleringer på finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med de opstår.
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER
Udlejningsejendommen er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet med udgangspunkt i det forventede afkast og en forrentning på 6,5 %.
Opskrivning på ejendommen indregnes i reserve for opskrivninger, med værdien reduceret med udskudt skat af opskrivningen.
Der afskrives ikke på ejendommen.

TILGODEHAVENDER M.V.
Tilgodehavender er optaget efter en individuel vurdering til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSER
Prioritetsgæld måles til dagsværdi.
Gældsforpligtelser i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT
Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a´contoskatter.
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og øvrige datterselskaber. Skat af årets skattepligtige indkomst fordeles i forhold til selskabernes skattepligtige indkomst, med fuld fordeling af værdi af skattemæssige underskud.
Der er afsat udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.
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.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**575.447**	**564.921**
Resultat af ordinær primær drift		**575.447**	**564.921**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		49.300	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		80.182	76.380
Andre finansielle indtægter		72	0
Andre finansielle omkostninger		-330.670	-410.571
Ordinært resultat før skat		**374.331**	**230.730**
Ekstraordinært resultat før skat		**374.331**	**230.730**
Skat af årets resultat		-70.916	-57.682
Årets resultat		**303.415**	**173.048**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		38.208	0
Overført resultat		265.207	173.048
I alt		**303.415**	**173.048**

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.050.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		**9.050.000**	**0**
Anlægsaktiver i alt		**9.050.000**	**0**
Fremstillede varer og handelsvarer		0	9.000.700
Varebeholdninger i alt		**0**	**9.000.700**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.582	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.350.507	2.056.939
Periodeafgrænsningsposter		1.556	1.508
Tilgodehavender i alt		**2.371.645**	**2.058.447**
Omsætningsaktiver i alt		**2.371.645**	**11.059.147**
AKTIVER I ALT		**11.421.645**	**11.059.147**

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		38.208	0
Overført resultat		650.244	385.037
Egenkapital i alt		**813.452**	**510.037**
Hensættelse til udskudt skat		168.378	115.012
Hensatte forpligtelser i alt		**168.378**	**115.012**
Gæld til realkreditinstitutter		5.398.768	0
Deposita		280.994	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**5.679.762**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.397.599
Gæld til banker		4.657.831	4.674.341
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	280.994
Skyldig selskabsskat		17.550	0
Anden gæld		84.672	81.164
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**4.760.053**	**10.434.098**
Gældsforpligtelser i alt		**10.439.815**	**10.434.098**
PASSIVER I ALT		**11.421.645**	**11.059.147**

Noter

1. Oplysning om usikkerhed om going concern

Forhandlinger med pengeinstitut om fornyelse af selskabets kreditfaciliteter er på balancedagen endnu ikke afsluttet. Forhandlingerne er et led i det almindelige samarbejde med pengeinstituttet, og ledelsen forventer at forhandlingerne resulterer i at den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift sikres.

2. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Udlejningsejendommen er optaget til dagsværdi, som den er vurderet af selskabets ledelse. Vurderingen er foretaget på baggrund af budget over ejendommens drift og et afkastkrav på 6,5 %.
Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for selskabets mellemværende med Jyske Bank A/S er stillet følgende:

Ejerpantebrev i ejendom, stort kr. 4.000.000, der giver pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 9.050.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 5.398 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 9.050.
Til sikkerhed for de tilknyttede selskaber, Metuonis Kapital ApS, Metuonis Development ApS og Industriparken 1 ApS´s mellemværende med Jyske Bank, er stillet ejerpantebrev stort t.kr. 4.000, med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 9.050.
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Industriparken 1 ApS`s samlede mellemværende med Jyske Bank.