

Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS

CVR-nr. 27 08 87 40

Årsrapport for 2011/12

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26/11 2012

Ole Bredtoft

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. november 2012

Direktion

Ole Bredtoft
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

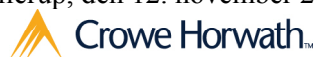
Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås fortsat tilsagn om de bevilgede lån til finansiering af driften, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Der gøres opmærksomhed på, at et tilsagn om tilførsel af likviditet kan ophøre uden varsel, og risikoen herved påpeges.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 12. november 2012



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS
co NEDCO Ejendomme AS
Toftebakken 9B, 1. sal
3460 Birkerød

CVR-nr.: 27 08 87 40
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 1. april 2003
Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Ole Bredtoft, direktør

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Strandvejen 58
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsbesiddelse og udlejning heraf samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på kr. 534.391, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 164.097.966.

Selskabet har tabt den samlede selskabskapital, som følge af tab på investeringsejendomme i selskabet og i dets kapitalinteresse.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og at selskabet kan opnå en samlet akkordordning med kreditinstitutterne. Der er ikke givet endeligt tilsagn fra kreditinstitutterne til en akkord aftale, hvorfor der er knyttet en væsentlig usikkerhed hertil. Selskabet har det forløbne regnskabsår fået stillet den nødvendige likviditet til driften til rådighed. Dette forventes at fortsætte frem til en endelig afklaring af selskabets fremtid er fundet.

Vi skal gøre opmærksom på, at et tilsagn om tilførsel af likviditet kan ophøre uden varsel, og vi skal påpege risikoen herved.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste indeholder forfaldne huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger under opførelse måles til kostpris. Værdien af investeringsejendomme opgøres ved at kapitalisere ejendommenes normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom. Afkastkravet er markedsbestemt og ligger i niveauet 5,4-5,8 %.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posterne Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Balance

I balancen indregnes tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdier og reguleres løbende over resultatopgørelsen, hvorfor der ikke foretages afskrivning på disse ejendomme. Den valgte kalkulationsrente afspejler vægtningen af ejendommens forhold herunder beliggenhed, lejekontraktens løbetid samt markedsforholdene generelt.

Resultatopgørelse

1. juli 2011 - 30. juni 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Nettoomsætning		15.371.763	20.025
Omkostninger til drift af ejendomme		-3.064.664	-4.161
Andre eksterne omkostninger		-741.020	-811
Bruttoresultat		11.566.079	15.053
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.687.772	-108.088
Resultat før finansielle poster		9.878.307	-93.035
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	3	-1.399.849	-33.502
Andre finansielle indtægter		4.734.859	528
Andre finansielle omkostninger		-12.830.584	-18.319
Resultat før skat		382.733	-144.328
Skat af årets resultat	1	151.658	-3.584
Årets resultat		534.391	-147.912
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		534.391	-147.912
		534.391	-147.912

Balance pr. 30. juni 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Grunde og bygninger		<u>144.750.000</u>	<u>208.076</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>144.750.000</u>	<u>208.076</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>33.055</u>	<u>33</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>33.055</u>	<u>33</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>144.783.055</u>	<u>208.109</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.775.052	4.894
Andre tilgodehavender		<u>58.138.158</u>	<u>364</u>
Tilgodehavender		<u>60.913.210</u>	<u>5.258</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>60.913.210</u>	<u>5.258</u>
Aktiver i alt		<u>205.696.265</u>	<u>213.367</u>

Balance pr. 30. juni 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-164.222.966	-164.758
Egenkapital	4	-164.097.966	-164.633
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.441.269	7.042
Hensatte forpligtelser i alt		8.441.269	7.042
Kreditinstitutter		350.870.994	352.337
Langfristede gældsforpligtelser		350.870.994	352.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.005.471	120
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.646.958	5.487
Anden gæld		3.829.539	13.014
Kortfristede gældsforpligtelser		10.481.968	18.621
Gældsforpligtelser i alt		361.352.962	370.958
Passiver i alt		205.696.265	213.367
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	3.584
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-151.658</u>	<u>0</u>
	<u>-151.658</u>	<u>3.584</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2011		313.187.559
Tilgang i årets løb		5.767.872
Afgang i årets løb		<u>-89.720.138</u>
Kostpris 30. juni 2012		<u>229.235.293</u>
Opskrivninger 1. juli 2011		<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2012		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2011		105.112.559
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger		<u>-20.627.266</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2012		<u>84.485.293</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012		<u>144.750.000</u>

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	kr.	t.kr
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2011	32.647.088	32.647
Kostpris 30. juni 2012	32.647.088	32.647
Værdireguleringer 1. juli 2011	-39.688.508	-6.187
Årets resultat	-1.399.849	-33.502
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	8.441.269	7.042
Værdireguleringer 30. juni 2012	-32.647.088	-32.647
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	0	0

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2011	125.000	-164.757.357	-164.632.357
Årets resultat	0	534.391	534.391
Egenkapital 30. juni 2012	125.000	-164.222.966	-164.097.966

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt den samlede selskabskapital, som følge af tab på investeringsejendomme i selskabet og dets kapitalandel.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og at selskabet kan opnå en samlet akkordordning med kreditinstitutterne. Der er ikke givet endeligt tilsagn fra kreditinstitutterne til en akkord aftale, hvorfor der er knyttet en væsentlig usikkerhed hertil. Selskabet har det forløbne regnskabsår fået stillet den nødvendige likviditet til driften til rådighed. Dette forventes at fortsætte frem til en endelig afklaring af selskabets fremtid er fundet.

Vi skal gøre opmærksom på, at et tilsagn om tilførsel af likviditet kan ophøre uden varsel, og vi skal påpege risikoen herved.

Noter til årsrapporten

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme måles som udgangspunkt til dagsværdi baseret på en kapitalafkastmodel. Den valgte kapitalafkastsats (pt. 5,4-5,8 %) har væsentlig indflydelse på, hvilken værdi der indregnes i balancen og dermed, hvilken dagsværdiregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Det skal anføres, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen grundet det nuværende marked for investeringsejendomme.

7 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens banklån max. kr. 30,3 mio..

Momsreguleringsforpligtelser udgør anslået kr. 3,6 mio..

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke bogført skatteaktiv på kr. 30,8 mio. hidrørende fra fremførbare skattemæssige underskud samt nedskrivning på investeringsejendomme.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i deponeret provenu fra salg af ejendomme kr. 57,3 mio.. Beløbet er indregnet i balancen under posten "Andre tilgodehavender".

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør kr. 145 mio., i lejeindtægter fra samme ejendomme samt finansielle anlægskativer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør en hensættelse på kr. 8,4 mio..