

## **Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS**

CVR-nr. 27 08 87 40

### **Årsrapport for 2012/13**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 05/11 2013

---

Ole P. 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 regnskabsåret for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. oktober 2013

### **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 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 31. oktober 2013



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.

## 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.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på kr. 6.340.164, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 170.438.129.

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 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme

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 %.

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.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I balancen indregnes tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Der nedskrives 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 gælds metode 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**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2012 - 30. juni 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.533.903</b>	<b>15.371</b>
Andre driftsindtægter		680.000	0
Omkostninger til drift af ejendomme		-2.015.480	-3.064
Andre eksterne omkostninger		-2.980.272	-742
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.218.151</b>	<b>11.565</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.218.151</b>	<b>11.565</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-7.471.431	-1.688
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.253.280</b>	<b>9.877</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		993	-1.400
Finansielle indtægter		0	4.735
Finansielle omkostninger		-87.877	-12.830
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.340.164</b>	<b>382</b>
Skat af årets resultat	1	0	152
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.340.164</b>	<b>534</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-6.340.164	534
		<b>-6.340.164</b>	<b>534</b>

## Balance pr. 30. juni 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>112.750.000</u>	<u>144.751</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>112.750.000</b></u>	<u><b>144.751</b></u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>33.050</u>	<u>33</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>33.050</b></u>	<u><b>33</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>112.783.050</b></u>	<u><b>144.784</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.348.202	2.775
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>58.139</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.348.202</b></u>	<u><b>60.914</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>25.092.903</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>26.441.105</b></u>	<u><b>60.914</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>139.224.155</b></u></u>	<u><u><b>205.698</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-170.563.129	-164.223
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-170.438.129</b></u>	<u><b>-164.098</b></u>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.440.276	8.441
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>8.440.276</b></u>	<u><b>8.441</b></u>
Andre kreditinstitutter		292.224.307	350.872
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>292.224.307</b></u>	<u><b>350.872</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.292	1.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.447.968	5.647
Anden gæld		3.387.441	3.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>8.997.701</b></u>	<u><b>10.483</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>301.222.008</b></u>	<u><b>361.355</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>139.224.155</b></u></u>	<u><u><b>205.698</b></u></u>
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>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-152</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-152</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2012		229.235.293
Afgang i årets løb		<u>-62.040.134</u>
Kostpris 30. juni 2013		<u>167.195.159</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2012		84.485.293
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger		<u>-30.040.134</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2013		<u>54.445.159</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013</b>		<u><b>112.750.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	
	kr.	t.kr	
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. juli 2012	<u>32.647.088</u>	<u>32.648</u>	
Kostpris 30. juni 2013	<u>32.647.088</u>	<u>32.648</u>	
Værdireguleringer 1. juli 2012	-32.647.088	-39.689	
Årets resultat	993	-1.400	
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>-993</u>	<u>8.441</u>	
Værdireguleringer 30. juni 2013	<u>-32.647.088</u>	<u>-32.648</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	<u>Selskabs-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	
Egenkapital 1. juli 2012	125.000	-164.222.965	-164.097.965
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-6.340.164</u>	<u>-6.340.164</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2013</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>-170.563.129</u></u></b>	<b><u><u>-170.438.129</u></u></b>

## 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.

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. 32,4 mio. hidrørende fra fremførbare skattemæssige underskud samt nedskrivning på investeringsejendomme.

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

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke bogført skatteaktiv på kr. 32,4 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. 25,1 mio.. Beløbet er indregnet i balancen under posten "Likvide beholdninger".

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør kr. 112 mio., i lejeindtægter fra samme ejendomme samt finansielle anlægskativer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør en hensættelse på kr. 8,4 mio..