

Ejendomsselskabet Egtoftevej ApS

CVR-nr. 27 08 87 40

Årsrapport for 2013/14 (11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/09 2014

Ole Bredtoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. september 2014

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 2013 - 30. juni 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indværende 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 30. september 2014

 Crowe Horwath.

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
Rygårds Allé 104
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 2013/14 udviser et overskud på kr. 1.564.883, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 168.873.246.

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.

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 2013/14 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 finansiell 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.

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

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsjendomme måles til dagsværdi og reguleres løbende over resultatopgørelsen, hvorfor der ikke foretages afskrivninger på disse jendomme. Den valgte kalkulationsrente afspejler vægtningen af ejendommenes forhold herunder beliggenhed, lejekontraktens løbetid og markedsforholdene generelt.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles 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 under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder samt joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. juli 2013 - 30. juni 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
		kr.	t.kr.
Nettoomsætning		4.116.839	5.533
Andre driftsindtægter		287.500	680
Omkostninger til drift af ejendomme		-1.996.436	-2.014
Andre eksterne omkostninger		-921.371	-2.981
Bruttoresultat		1.486.532	1.218
Resultat før af- og nedskrivninger		1.486.532	1.218
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-7.471
Resultat før finansielle poster		1.486.532	-6.253
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		78.812	1
Finansielle indtægter		463	0
Finansielle omkostninger		-924	-88
Resultat før skat		1.564.883	-6.340
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.564.883	-6.340
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.564.883	-6.340
		1.564.883	-6.340

Balance pr. 30. juni 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>112.750.000</u>	<u>112.750</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>112.750.000</u>	<u>112.750</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>33</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>33</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>112.750.000</u>	<u>112.783</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		828.798	1.348
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>13</u>
Tilgodehavender		<u>828.798</u>	<u>1.361</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>25.093</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>828.798</u>	<u>26.454</u>
Aktiver i alt		<u><u>113.578.798</u></u>	<u><u>139.237</u></u>

Balance pr. 30. juni 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-168.998.246	-170.563
Egenkapital	3	-168.873.246	-170.438
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.361.464	8.440
Hensatte forpligtelser i alt		8.361.464	8.440
Andre kreditinstitutter		265.891.943	292.225
Langfristede gældsforpligtelser		265.891.943	292.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.178	162
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.364.918	5.448
Anden gæld		2.811.541	3.400
Kortfristede gældsforpligtelser		8.198.637	9.010
Gældsforpligtelser i alt		274.090.580	301.235
Passiver i alt		113.578.798	139.237
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2013	<u>229.235.293</u>
Kostpris 30. juni 2014	<u>229.235.293</u>
Opskrivninger 1. juli 2013	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2014	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2013	<u>116.485.293</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2014	<u>116.485.293</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	<u><u>112.750.000</u></u>

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2013	<u>32.647.088</u>	<u>32.647</u>
Kostpris 30. juni 2014	<u>32.647.088</u>	<u>32.647</u>
Værdireguleringer 1. juli 2013	-32.647.088	-32.647
Årets resultat	78.812	1
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>-78.812</u>	<u>-1</u>
Værdireguleringer 30. juni 2014	<u>-32.647.088</u>	<u>-32.647</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og</u> <u>ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejds. Strandvejen 141 ApS	Gentofte	100%	-8.361.463	78.812

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2013	125.000	-170.563.129	-170.438.129
Årets resultat	0	1.564.883	1.564.883
Egenkapital 30. juni 2014	<u>125.000</u>	<u>-168.998.246</u>	<u>-168.873.246</u>

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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.

5 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.

Noter til årsrapporten

6 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. 31,4 mio. hidrørende fra fremførbare skattemæssige underskud samt nedskrivning på investeringsejendomme.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør kr. 112 mio., i lejeindtægter fra samme ejendomme samt finansielle nalægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr.