

Ejendomsselskabet Rejsbygade ApS

CVR-nr. 25 30 19 43

Årsrapport for 2013/14
(14. 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	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Ejendomsselskabet Rejsbygade 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 Rejsbygade ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rejsbygade 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 vi 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 betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 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 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 Rejsbygade ApS
co NEDCO Ejendomme AS
Toftebakken 9B, 1. sal
3460 Birkerød

CVR-nr.: 25 30 19 43
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 1. april 2000
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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et underskud på kr. 14.500.706, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 22.614.961.

Selskabet har tabt den samlede selskabskapital, som følge af tab på investeringsejendomme.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet den sidste ejendom og står herefter uden aktiviteter.

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 Rejsbygade 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, 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.

Balancen

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 24,5%. Udskudt skat indregnes med 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. juli 2013 - 30. juni 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/2014</u> kr.	<u>2012/2013</u> t.kr.
Nettoomsætning		7.261.873	7.933
Andre driftsindtægter		350.000	285
Omkostninger til drift af ejendomme		-1.718.352	-1.043
Andre eksterne omkostninger		-177.218	-118
Bruttoresultat		5.716.303	7.057
Resultat før af- og nedskrivninger		5.716.303	7.057
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-19.579.140	-276
Resultat før finansielle poster		-13.862.837	6.781
Finansielle omkostninger		-4.124.323	-4
Resultat før skat		-17.987.160	6.777
Skat af årets resultat	1	3.486.454	-1.697
Årets resultat		-14.500.706	5.080
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.500.706	5.080
		-14.500.706	5.080

Balance pr. 30. juni 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>0</u>	<u>125.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>125.000</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>2.996</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>2.996</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>127.996</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.187
Andre tilgodehavender		<u>784.345</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>784.345</u>	<u>1.187</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>784.345</u>	<u>1.187</u>
Aktiver i alt		<u><u>784.345</u></u>	<u><u>129.183</u></u>

Balance pr. 30. juni 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-22.739.961	-8.239
Egenkapital	3	-22.614.961	-8.114
Hensættelse til udskudt skat		0	4.484
Hensatte forpligtelser i alt		0	4.484
Andre kreditinstitutter		23.344.306	128.711
Langfristede gældsforpligtelser		23.344.306	128.711
Anden gæld		55.000	4.102
Kortfristede gældsforpligtelser		55.000	4.102
Gældsforpligtelser i alt		23.399.306	132.813
Passiver i alt		784.345	129.183
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		

Noter til årsrapporten

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	kr.	t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	997.273	0
Årets udskudte skat	<u>-4.483.727</u>	<u>1.697</u>
	<u>-3.486.454</u>	<u>1.697</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2013		105.414.026
Afgang i årets løb		<u>-105.414.026</u>
Kostpris 30. juni 2014		<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli 2013		19.585.974
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		<u>-19.585.974</u>
Opskrivninger 30. juni 2014		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2013		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2014		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014		<u>0</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2013	125.000	-8.239.255	-8.114.255
Årets resultat	0	-14.500.706	-14.500.706
Egenkapital 30. juni 2014	<u>125.000</u>	<u>-22.739.961</u>	<u>-22.614.961</u>

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt den samlede selskabskapital, som følge af tab på investeringsejendomme.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet den sidste ejendom og står herefter uden aktiviteter.

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.