



Ejendomsselskabet Lyngbyvej 165-167 ApS

CVR-nr. 29 19 59 43

Årsrapport for 2012/13

(8. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors erklæringer	side	6-7
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	8-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-17

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og industri, herunder køb og salg af ejendom, udvikling og forædling af fast ejendom, og andet i forbindelse dermed stående virksomhed.

Regnskabsperiode 1. juli 2012 til 30. juni 2013

Selskabsoplysninger c/o Jesper Gade
Rungsted Strandvej 83
2960 Rungsted Kyst
Telefon +45 70 255 399
Telefax +45 70 255 390
CVR.nr. 29 19 59 43

Direktion Jesper Gade

Revision REVISOR-TEAM
Registreret revisionspartnerselskab
Rungstedvej 13
2970 Hørsholm
Telefon 45 76 19 20
Telefax 45 76 23 84
CVR.nr. 35 51 94 32
Homepage www.revisor-team.dk
E-mail ms@revisor-team.dk

Advokat Advokatfirma Kahlke-Vandborg
Advokat Morten Vandborg
Frederiksberggade 2, 2. sal
1459 København K
Telefon 33 12 38 80
Telefax 33 32 91 19

Kreditinstitut Nykredit Bank A/S

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været projektering og udvikling af selskabets ejendom beliggende Lyngbyvej 165-167, 2100 København Ø.

Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. -3.708.806.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at virksomhedskapitalen er tabt, men anser det for realistisk at denne er reetableret inden for de nærmeste regnskabsår med egen indtjening og udvidelse af virksomhedskapitalen. Ledelsen forudsætter at selskabets væsentligste kreditorer fortsat bibeholder deres kreditfaciliteter overfor selskabet, og i fornødet omfang fortsat giver henstand med betaling af renter og afdrag, til selskabets økonomiske situation giver mulighed for betaling heraf. Ledelsen har ikke modtaget tilkendegivelse herom.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2012/13.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

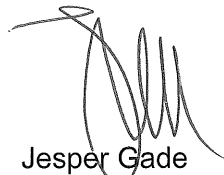
at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år,
bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold
beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

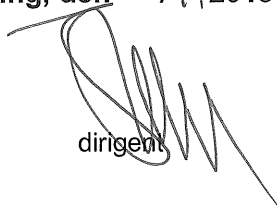
Rungsted Kyst, den 27. november 2013

I direktionen:



Jesper Gade

Godkendt på den ordinære generalforsamling, den 28/11/2013



dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lyngbyvej 165-167 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyngbyvej 165-167 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 til 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

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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

Forbehold

Vi har ikke haft mulighed for at vurdere værdiansættelsen af selskabets ejendom. Ejendommen er kun delvist udlejet, på trods af omfattende udlejningsbestræbelser. Vi er af den opfattelse, at der er knyttet mere end sædvanlig usikkerhed til værdiansættelsen af selskabets ejendom, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen.

Vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift, idet en forudsætning for fortsat drift er at selskabets væsentligste kreditorer fortsat bibeholder deres kreditfaciliteter overfor selskabet, og i fornødet omfang fortsat giver henstand med betaling af renter og afdrag, til selskabet økonomiske situation giver mulighed for betaling heraf og der foreligger ikke nogen tilkendegivelse herom fra selskabets væsentligste kreditorer. Vi henviser til omtale herom i årsrapportens note 1.

Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse at årsregnskabet, udover ovennævnte forbehold og deres indvirken på 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 til 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets virksomhedskapital er tabt, vi henviser til ledelsens bemærkninger hertil i ledelsesberetningen samt til lovgivningens regler herom.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet ved flere lejligheder ikke har indberettet korrekte momsbeløb til SKAT, samt at indberetningerne ikke altid har været foretaget rettidigt. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

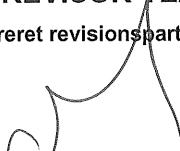
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Hørsholm, den 27. november 2013

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.
- Noteoplysninger vedrørende personaleomkostninger.
- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" og "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat

Årets skat, 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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til anslået dagsværdi.

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Opskrivning på fast ejendom er, med fradrag af forholdsmæssig andel af udskudt skat, overført til opskrivningshenlæggelser.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

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

FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

Note	2012/13	2011/12
BRUTTOFORTJENESTE	-225.751	-71.468
2 Personaleomkostninger	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-225.751	-71.468
Finansielle indtægter	120	1.248
Finansielle omkostninger	-3.483.175	-5.265.252
RESULTAT FØR SKAT	-3.708.806	-5.335.472
3 Skat af årets resultat	0	1.971.948
ÅRETS RESULTAT	-3.708.806	-3.363.524
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.708.806	-3.363.524
	-3.708.806	-3.363.524

Balance pr. 30. juni

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	<u>40.740.178</u>	<u>40.740.178</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>40.740.178</u>	<u>40.740.178</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>40.740.178</u>	<u>40.740.178</u>
Andre tilgodehavender	<u>6.710</u>	<u>276.314</u>
Tilgodehavender	<u>6.710</u>	<u>276.314</u>
Likvide beholdninger	<u>42.049</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>48.759</u>	<u>276.314</u>
AKTIVER	<u>40.788.937</u>	<u>41.016.492</u>

Balance pr. 30. juni

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASSIVER		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Opskrivningshænlæggelser	5.520.827	5.520.827
7 Overført resultat	<u>-14.010.427</u>	<u>-10.301.621</u>
EGENKAPITAL	<u>-8.364.600</u>	<u>-4.655.794</u>
Kreditinstitutter	43.255.061	40.014.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.152	114.444
Anden gæld	<u>5.840.324</u>	<u>5.543.176</u>
Kortfristet gæld	<u>49.153.537</u>	<u>45.672.286</u>
GÆLD	<u>49.153.537</u>	<u>45.672.286</u>
PASSIVER	<u>40.788.937</u>	<u>41.016.492</u>

Forpligtelser og oplysninger:

- 1 Going concern
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualforpligtigelser
- 11 Kontraktforpligtigelser
- 12 Nærtstående parter og ejerforhold

1 Going concern

Virksomhedskapitalen er tabt, der henviser til ledelsens bemærkninger hertil i ledelsesberetningen samt til lovgivningens regler herom.

Ledelsen forudsætte at selskabets væsentligste kreditorer fortsat bibeholder deres kreditfaciliteter overfor selskabet, og i fornødet omfang fortsat giver henstand med betaling af renter og afdrag, til selskabet økonomiske situation giver mulighed for betaling heraf. Ledelsen har ikke modtaget tilkendegivelse herom.

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
2 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	0	-131.672
- overført til opskrivningshenslæggelser	0	-1.840.276
	<u>0</u>	<u>-1.971.948</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. juli 2012	33.379.075
Anskaffelsessum tilgang	0
Anskaffelsessum afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2013	<u>33.379.075</u>
Op- og nedskrivninger 1. juli 2012	7.361.103
Op- og nedskrivninger 30. juni 2013	<u>7.361.103</u>
Bogført værdi 30. juni 2013	<u>40.740.178</u>
Bogført værdi 30. juni 2012	<u>40.740.178</u>

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2012, udgør kr. 17.300.000.

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	125.000	125.000
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.		
Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:		
Kapitaludvidelse:		
Stiftelse, kurs 100	02.12.2005	125.000
6 Opskrivningshenlæggelser		
Materielle anlægsaktiver		
Opskrivningshenlæggelser 1. juli	5.520.827	0
Regulering primo	0	7.361.103
- Overført andel udskudt skat ejendomme	<u>0</u>	<u>-1.840.276</u>
Opskrivningshenlæggelser 30. juni	<u>5.520.827</u>	<u>5.520.827</u>
7 Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	-10.301.621	423.006
Regulering primo	0	-7.361.103
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>-3.708.806</u>	<u>-3.363.524</u>
Overført resultat 30. juni	<u>-14.010.427</u>	<u>-10.301.621</u>
8 Udskudt skat		
Hensættelse 1. juli	0	131.672
Årets regulering	<u>0</u>	<u>-131.672</u>
Hensættelse 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom, til bogført værdi kr. 40.740.178, er behæftet med ejerpantebreve nominelt kr. 35.000.000, til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, i alt pr. 30. juni 2013 kr. 43.255.061.

Det er oplyst at ejerpantebreve tillige er til sekundær pant for anden gæld tkr. 5.690, hvilket forhold ikke umiddelbart ses at være tinglyst.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen

11 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende en del af selskabets ejendom.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>Per Siesbye & Co A/S, under konkurs <i>Hjemmehørende i København kommune</i></p> <p>Jesper Gade <i>Hjemmehørende i Hørsholm kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>Per Siesbye & Co A/S, under konkurs <i>Kapitalejer</i></p> <p>Jesper Gade <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>