

Ejendomsselskabet August 2003 A/S
CVR-nr. 27379753

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.06.2014

Dirigent



Navn: Anne-Marie Hoffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2013	13
Balance pr. 31.12.2013	14
Egenkapitalopgørelse for 2013	16
Noter	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet August 2003 A/S
Rued Langgaards Vej 6
2300 København S.

CVR-nr.: 27379753

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Esben Wesenberg Kjær, formand

Steen Parsholt

Per Wetke Hallgren

Helle Marianne Breinholt

Direktion

Mikael Glud

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet August 2003 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.05.2014

Direktion

Mikael Glud

Bestyrelse

Esben Wesenberg Kjær
formand

Steen Parsholt

Per Wetke Hallgren

Helle Marianne Breinholt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet August 2003 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet August 2003 A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til note 1, hvor ledelsen omtaler den planlagte afvikling af selskabets aktiviteter i 2014. Årsregnskabet er som følge heraf aflagt under hensyntagen til at selskabets aktiviteter og forpligtelser realiseres i 2014. Endvidere uden at tage forbehold, henviser vi til ledelsens beskrivelse af de usikkerheder der knytter sig til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme og gæld til tilknyttede virksomheder, samt den usikkerhed der knytter sig til selskabets kapitalberedskab og likviditet, herunder særligt, at det er en forudsætning for selskabets evne til at betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder, at selskabets seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto, og at der indgås en aftale med seniorlångiver om en forlængelse af lånet ud over 30. juni 2014 indtil ejendommene er solgt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Herman Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2013	2012	2011	2010	2009
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	89.614	76.288	74.609	72.967	71.362
Bruttoresultat	3.159	(33.348)	74.117	72.482	70.653
Driftsresultat	2.780	(33.348)	36.694	63.254	(145.525)
Resultat af finansielle poster	(30.172)	(44.196)	(45.541)	(48.250)	(48.783)
Årets resultat	(38.160)	(62.557)	(9.409)	9.005	(148.203)
Samlede aktiver	770.753	818.305	936.443	988.479	977.211
Egenkapital	13.790	51.950	114.507	123.916	114.911
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	3,5	(43,7)	99,3	99,3	99,0
Nettomargin (%)	(42,6)	(82,0)	(12,6)	12,3	(207,7)
Egenkapitalens forrentning (%)	(116,1)	(75,2)	(7,9)	7,5	(129,0)
Soliditetsgrad (%)	1,8	6,3	12,2	12,5	11,8

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har som formål at eje, udleje og drive ejendommene beliggende, Hedegårdsvej 80-82 og 88, 2300 København S., Engvej 155, 159 og 163, 2300 København S., Skøjtevej 16, 2770 Kastrup samt Amager Strandvej 390-392, 2770 Kastrup. Samtidig er der indgået lejekontrakter med SAS, alle med start 15. oktober 2003, om anvendelse af ejendommene til SAS' danske aktiviteter, såsom dansk hovedsæde, datacenter, kontorer, undervisningslokaler, produktion og lager. Samlet areal for ejendommene er 87.497 kvm. Lejekontrakter er uopsigelige i 10 år for to af ejendommene (udløb 2013), mens uopsigelighe den er 15 år for de andre to ejendomme (udløb 2018). Lejen reguleres fast med 2,25 % p.a., og SAS betaler alle driftsudgifter, inkl. udvendig vedligeholdelse. På Hedegårdsvej og Engvej 155,159 varetager selskabet den daglige drift af ejendommene. På Hedegårdsvej er en del af SAS' tidligere fremlejere forsat som lejere i ejendommen. Der er ca. 35.000 kvadratmeter ledige lejemål på Hedegårdsvej og Engvej.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på 38.160 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på 13.790 t.kr.

Der er indgået en aftale med ejerne af obligationer i serierne 2 og 3 om oprulning af renter for perioden 1. december 2012 – 31. december 2014 frem til forfald 31. december 2014. Det er aftalt med ejerne af obligationer i serie 2, at obligationerne i denne serie har forlænget løbetiden frem til 31. december 2014.

Koncernen ville ikke have haft mulighed for at betale de obligationsrenter som forfaldt december 2012 og december 2013. På tidspunktet for aftale om oprulning forelå anticiperet misligholdelse.

Dagsværdien på ejendommene er ved udgangen af 2013, på baggrund af igangværende forhandlinger om salg, skønnet til t.kr. 718.000, hvilket er t.kr. 55.000 mindre end værdien i 2012.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Det understreges, at værdifastsættelsen af ejendommene vurderes at være behæftet med en vis usikkerhed da de igangværende forhandlinger om salg ikke er afsluttet på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Værdiansættelse af gæld til tilknyttede virksomheder

For at kunne anvende den officielle kurs på markedet for ejendomsobligationer skal kurserne repræsentere faktiske markedstransaktioner, som jævnligt finder sted mellem kvalificerede, villige, indbyrdes uafhængige parter. Som følge af finanskrisen med meget få markedstransaktioner er det vurderet, at kurserne på markedet for ejendomsobligationer ikke længere afspejler obligationernes og dermed obligationsgældens dagsværdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder er, som obligationsgælden i moderselskabet, som følge heraf målt ud fra obligationernes sikkerhed i ejendomsporteføljerne via den eksisterende pantsikring. Obligationsgælden er således målt til ejendommens dagsværdi fratrukket foranstående pant dog som udgangspunkt for obligationsserie

Ledelsesberetning

2 maksimalt til kurs 100, svarende til obligationernes indfrielsekurs ved udløb. Ledelsen har besluttet ved salg af selskabets ejendomsportefølje at indfri obligationsserie 3 før udløb 1. januar 2019. Indfrielsen forventes at ske til overkurs, der er indregnet i værdiansættelsen af obligationsserie 3. Vurderingen er behæftet med usikkerhed.

Forventet udvikling

På grundlag af den nuværende situation, hvor hele porteføljen af ejendomme forventes solgt i 2014, har ledelsen ikke aflagt regnskabet for 2013 med fortsat drift for øje, men med forventning om salg af selskabets ejendomme og efterfølgende ophør af selskabets aktiviteter.

Særlige risici

Selskabets ledelse overvåger løbende de risici, som koncernen og dens kreditorer står overfor og søger at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring driftsafkast. Nedenfor oprides en række af de risikofaktorer, som selskabets ledelse vurderer, kan have særlig betydning og ledelsens aktuelle vurdering af den konkrete risiko:

Eksterne risikofaktorer

Værdi af aktiver bestemt for salg og gæld til tilknyttede virksomheder

Den globale finanskrisen som satte ind i 2008 påvirker fortsat markedet for investeringsejendomme og ejendomsobligationer. Der spores dog en stigende optimisme fra ejendomsinvestorer, som specielt er interesseret i ejendomme beliggende i København og i de øvrige større danske byer. De indregnede værdier for koncernens ejendomme og ejendomsobligationer må dog fortsat betragtes som værende behæftet med en del usikkerhed.

I forbindelse med den igangsatte salgsproces har ledelsen modtaget indikationer fra investorer der bekræfter værdifastsættelsen af ejendommene, som dog ikke er sikkerhed for at ejendommene kan sælges til de indregnede beløb i balancen.

Obligationsejerne har alene et krav mod det obligationsudstedende selskab Landic Property Bonds I A/S, og kautionsskrav mod Keops Security A/S. Provenuet af obligationslånet er videreudlånt fra Landic Property Bonds I A/S til Keops Security A/S, og derfra videre til Ejendomsselskabet August 2003 A/S mod pant uden oprykningssret i selskabets ejendomme. Dette lån er efterstillet anden gæld i Ejendomsselskabet.

Finansieringsrisiko og kapitalberedskab

Ledelsen vurderer, at koncernens kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at koncernen kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder såfremt senior långiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra koncernens driftskonto og, at der indgås aftale med seniorlångiver om en forlængelse af seniorlånet ud over 30. juni 2014 indtil ejendommene er solgt.

Ledelsesberetning

Renteniveau

En ændring i koncernens finansieringsrente vil kunne påvirke resultatet i negativ eller positiv retning. 1. prioritetslånet udløber pr. 30. juni 2014. Ejendomsobligations serie 2 og 3 udløber i hhv. 2014 og 2019.

Forurening

Flere af grundene er registreret som forurenede. Eneaktionæren har i 2012 fået foretaget en undersøgelse og en vurdering af økonomien ved en oprensning. Det skal særligt bemærkes, at Alectia har vurderet, at en oprensning af Amager Strandvej/Alléen budgetterer sig til en oprensningsomkostning på ca. 20 mio. kr. Oprensning af de øvrige grunde, er efter det oplyste, ikke prissat.

Andre risikofaktorer

Lejer betaler alle vedligeholdelsesomkostninger, indvendige som udvendige for ejendomme beliggende Amager Strandvej, Skøjtevej samt Engvej 155. En eventuel manglende, løbende vedligeholdelse kan forringe koncernens investeringsejendomme, idet lejeniveauet kan falde i en eventuel genudlejningssituation.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der indgået nye lejeaftaler som medfører yderligere negativ værdiregulering af selskabets ejendomme som følge af hensættelse til istandsættelse på forventeligt ca. 12 mio.kr. Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at koncernens aktiviteter og forpligtelser realiseres.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi, som også er den forventede dagspris med fradrag af salgsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme"..

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg:

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg måles til dagsværdi, som også er den forventede dagspris med fradrag af salgsomkostninger.

Den opgjorte dagsværdi er baseret dels på modtagne indikationer fra potentielle købere af ejendommene, dels på en værdiansættelsesmodel i henhold til tidligere anvendte principper ved tilbagediskontering af forventede fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	89.614	76.288
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(55.000)	(127.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(25.000)	19.766
Andre eksterne omkostninger		(1.533)	(1.777)
Ejendomsomkostninger		<u>(4.922)</u>	<u>(625)</u>
Bruttoresultat		3.159	(33.348)
Personaleomkostninger		<u>(379)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.780	(33.348)
Andre finansielle indtægter	2	490	221
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(30.662)</u>	<u>(44.417)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(27.392)	(77.544)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(10.768)</u>	<u>14.987</u>
Årets resultat		<u>(38.160)</u>	<u>(62.557)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(38.160)</u>	<u>(62.557)</u>
		<u>(38.160)</u>	<u>(62.557)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		0	773.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>773.000</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>773.000</u>
Aktiver bestemt for salg		718.000	0
Varebeholdninger		<u>718.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		413	24.263
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.287	6.713
Periodeafgrænsningsposter	6	<u>165</u>	<u>334</u>
Tilgodehavender		<u>7.865</u>	<u>31.310</u>
Likvide beholdninger		<u>44.888</u>	<u>13.995</u>
Omsætningsaktiver		<u>770.753</u>	<u>45.305</u>
Aktiver		<u>770.753</u>	<u>818.305</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført overskud eller underskud		11.790	49.950
Egenkapital		<u>13.790</u>	<u>51.950</u>
Udskudt skat		0	670
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>670</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	133.900
Anden gæld		0	29.633
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>163.533</u>
Bankgæld		505.070	531.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.648	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		172.800	260
Skyldig selskabsskat		11.662	8.157
Anden gæld		53.986	39.560
Periodeafgrænsningsposter	7	10.797	22.645
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>756.963</u>	<u>602.152</u>
Gældsforpligtelser		<u>756.963</u>	<u>765.685</u>
Passiver		<u>770.753</u>	<u>818.305</u>
Ophørende aktiviteter	1		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.000	49.950	51.950
Årets resultat	0	(38.160)	(38.160)
Egenkapital ultimo	2.000	11.790	13.790

Selskabskapitalen udgør DKK 2.000.000 fordelt på aktier á DKK 1.000. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Noter

1. Ophørende aktiviteter

På grundlag af den nuværende situation, hvor hele porteføljen af ejendomme forventes solgt i 2014, har ledelsen ikke aflagt regnskabet for 2013 med fortsat drift for øje, men med forventning om salg af selskabets ejendomme og efterfølgende ophør af selskabets aktiviteter. Årsregnskabet er som følge heraf aflagt under hensyntagen til at selskabets aktiviteter og forpligtelser realiseres i 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I løbet af 2013 har der været en stigende interesse for selskabets ejendomsportefølje fra især udenlandske investorer, ledelsens businessplan indebærer, at der i 2014 forventes gennemført et salg af hele porteføljen.

Det understreges, at værdifastsættelsen af ejendommene vurderes at være behæftet med en vis usikkerhed da de igangværende forhandlinger om salg ikke er afsluttet på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten. Endvidere må der påregnes yderligere negativ værdiregulering af ejendommene som følge af konstateret behov for istandsættelse i forbindelse med indgåelse af nye lejemaal i 2014, som omtalt i ledelsesberetningen.

For at kunne anvende den officielle kurs på markedet for ejendomsobligationer skal kurserne repræsentere faktiske markedstransaktioner, som jævnligt finder sted mellem kvalificerede, villige, indbyrdes uafhængige parter. Som følge af finanskrisen med meget få markedstransaktioner er det vurderet, at kurserne på markedet for ejendomsobligationer ikke længere afspejler obligationernes og dermed obligationsgældens dagsværdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder er, som obligationsgælden i moderselskabet, som følge heraf målt ud fra obligationernes sikkerhed i ejendomsporteføljerne via den eksisterende pantsikring. Obligationsgælden er således målt til ejendommenes dagsværdi fratrukket foranstående pant dog som udgangspunkt for obligationsserie 2 maksimalt til kurs 100, svarende til obligationernes indfrielseskurs ved udløb. Ledelsen har besluttet ved salg af selskabets ejendomsportefølje at indfri obligationsserie 3 før udløb 1. januar 2019. Indfrielsen forventes at ske til overkurs, der er indregnet i værdiansættelsen af obligationsserie 3. Vurderingen er behæftet med usikkerhed.

Kapitalberedskab og likviditet

Det er ledelsens forventning, at et salg af ejendommene til den bogførte værdi vil skabe et provenu, der gør det muligt at indfri og selskabets forpligtelser.

Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder, såfremt seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra moderselskabets driftskonto, og at der indgås en aftale med seniorlångiver om en forlængelse af lånet ud over 30. juni 2014 indtil ejendommene er solgt.

Noter

	<u>2013</u> t.kr.	<u>2012</u> t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	202	153
Renteindtægter i øvrigt	288	68
	<u>490</u>	<u>221</u>
	<u>2013</u> t.kr.	<u>2012</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.900	13.900
Renteomkostninger i øvrigt	16.762	30.517
	<u>30.662</u>	<u>44.417</u>
	<u>2013</u> t.kr.	<u>2012</u> t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	11.438	8.157
Regulering vedrørende tidligere år	(670)	(23.144)
	<u>10.768</u>	<u>(14.987)</u>
		<u>Investe- ringsejen- domme</u> t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		881.461
Afgange		(881.461)
Kostpris ultimo		<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo		(108.461)
Årets dagsværdireguleringer		108.461
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>
6. Periodeafgrænsningsposter		
Regnskabsposten består af el, vand og varme.		
7. Periodeafgrænsningsposter		
Regnskabsposten består af forudbetalinger fra lejere.		

Noter

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Landic Property Bonds I A/S, Rued Langgaards Vej 6, 2300 København S.