

Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS

Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk

(CVR-nr. 27 08 82 36)

Årsrapport for 2012/13

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|-------------------------------------|-------------|
| Påtegninger: | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 - 5 |
| Ledelsesberetning: | |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab: | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 - 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 - 12 |
| Noter | 13 - 15 |

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Vedbæk, den 30. september 2013

Direktion

Jesper Tullin

Bestyrelse:

Ernest Schuster
(Formand)

Jesper Tullin

Lise-Lotte Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 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, at årsregnskabet ikke indeholder 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 relevante for selskabets 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 en vurdering af 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. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er en betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser. Selskabets fortsatte drift samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser er betinget af, at selskabet samt visse koncernforbundne selskaber indgår en aftale om en refinansiering af deres kreditfaciliteter. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser, fordi det endnu er usikkert, om aftalen om selskabets kreditfaciliteter indgås. Ledelsen forventer, at selskabet og visse koncernforbundne selskaber indgår en sådan aftale og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom, der er indregnet til t.kr. 24.375. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdierne af selskabets investeringsejendom svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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 30. september 2013

JWS Revision
Registreret Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS c/o Bækgården Egtoftevej 1A 2950 Vedbæk CVR-nr.: 27 08 82 36 Regnskabsåret 1. maj - 30. april |
| Direktion | Jesper Tullin |
| Bestyrelse | Ernest Schuster, formand Jesper Tullin Lise-Lotte Tullin |
| Revision | JWS Revision Registreret Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm |

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør for året et underskud på kr. -437.460 efter skat, hvilket er som forventet.

Going Concern

Med hensyn til usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften henvises til note 1 i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1 i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balance, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, for den periode, indtægten vedrører. Lejeindtægten indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien svarer til et modtaget købstilbud.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende fra salg måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til dagsværdi i lighed med investeringsejendom. Dagsværdien er fastsat til den skattemæssige kursværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. maj 2012 - 30. april 2013

| | <u>Note</u> | <u>2012/13</u> <u>kr.</u> | <u>2011/12</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Lejeindtægter | | 1.744.317 | 1.551.571 |
| Andre eksterne omkostninger | | -379.850 | -388.389 |
| Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld | 2 | -530.536 | -6.356.119 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | | 833.931 | -5.192.937 |
| Finansielle indtægter | 3 | 42.906 | 39.502 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -1.391.606 | -1.314.805 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| RESULTAT FØR SKAT | | -514.769 | -6.468.240 |
| Skat af årets resultat | 4 | 77.309 | 1.428.055 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-437.460</u> | <u>-5.040.185</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -437.460 | -5.040.185 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | <u>-437.460</u> | <u>-5.040.185</u> |

BALANCE pr. 30. april 2013**AKTIVER:**

| | <u>Note</u> | <u>2012/13</u> <u>kr.</u> | <u>2011/12</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendom | 5 | 24.375.000 | 24.700.000 |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT | | 24.375.000 | 24.700.000 |
| ANLÆGSAKTIVER, I ALT | | 24.375.000 | 24.700.000 |
| Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser | | 19.540 | 37.637 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 616.557 | 570.151 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 3.303 | 3.303 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 5.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 76.400 | 70.611 |
| TILGODEHAVENDER, I ALT | | 715.800 | 686.702 |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | | 12.930 | 87.727 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT | | 728.730 | 774.429 |
| AKTIVER, I ALT | | <u>25.103.730</u> | <u>25.474.429</u> |

BALANCE pr. 30. april 2013**PASSIVER:**

| | Note | 2012/13 kr. | 2011/12 kr. |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Anpartskapital | 6 | 8.000.000 | 8.000.000 |
| Overført resultat | 6 | -6.530.386 | -6.092.926 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| EGENKAPITAL, I ALT | | 1.469.614 | 1.907.074 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Udsudte skatteforpligtelser | | 872.959 | 950.268 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Hensatte forpligtelser | | 872.959 | 950.268 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld | 7 | 10.662.992 | 11.274.779 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 10.662.992 | 11.274.779 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristet del af prioritetsgæld | 7 | 507.223 | 285.860 |
| Leverandørgæld | | 310.380 | 26.014 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 10.270.963 | 9.997.561 |
| Anden gæld | | 917.151 | 949.620 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 92.448 | 83.253 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT | | 12.098.165 | 11.342.308 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT | | 22.761.157 | 22.617.087 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| PASSIVER, I ALT | | 25.103.730 | 25.474.429 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet | 1 | | |
| Pantsætninger | 8 | | |
| Eventualforpligtelse og andre noter | 9 - 10 | | |

NOTER**1. Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet****Going concern**

Selskabets ultimative kapitalejere har besluttet at ophøre samarbejdet, hvorfor koncernen har iværksat en restrukturering af koncernstrukturen. Samtidig har den generelle økonomiske situation i omverdenen forårsaget, at koncernen har økonomiske udfordringer. Koncernens ledelse er således i forhandling om koncernens fremtidige kreditfaciliteter. Forhandlingerne er pågået i nogen tid. Koncernens fortsatte drift afhænger af, hvorvidt der kan indgås en aftale, således at koncernen kan opnå den tilstrækkelige likviditet til at fortsætte sin drift og herunder indfri sine finansielle forpligtelser som minimum frem til 30. april 2014. Det har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke været muligt for koncernen at opnå dokumentation for de opnåede positive tilkendegivelser om de fremtidige kreditfaciliteter, hvorfor der således er væsentlig og betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås enighed om en samlet aftale om finansieringsforholdene for koncernen og har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Koncernen har endvidere igangsat en optimering af sine finansielle beredskaber i de enkelte selskaber via en højere fokusering på koncerninterne mellemregninger. De enkelte selskabers evne til at indfri koncerninterne forpligtelser og hermed selskabets evne til at fortsætte driften, afhænger primært af, at ovenstående aftale etableres.

Ejendomme

Selskabet indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi på baggrund af en på statusdagen skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Der knytter sig en naturlig usikkerhed i forbindelse med fastsættelse af denne afkastrente, særligt da grundlaget for tilsvarende ejendomme er yderst begrænset på grund af den generelle situation på ejendomsmarkedet.

Der er således forbundet nogen usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

| | 2012/13 | 2011/12 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 2. Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld | | |
| Regulering til prioritetsgæld | 101.283 | -306.119 |
| Regulering til investeringsejendom | -631.819 | -6.050.000 |
| | <u>-530.536</u> | <u>-6.356.119</u> |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle indtægter: | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 42.906 | 39.502 |
| Finansielle indtægter i alt | <u>42.906</u> | <u>39.502</u> |
| Finansielle omkostninger: | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | -715.444 | -697.504 |
| Andre finansielle omkostninger | -676.162 | -617.301 |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>-1.391.606</u> | <u>-1.314.805</u> |
| Finansielle indtægter og omkostninger, netto | <u>-1.348.700</u> | <u>-1.275.303</u> |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | - | 3.303 |
| Ændring af udskudt skat | -77.309 | -1.431.358 |
| | <u>-77.309</u> | <u>-1.428.055</u> |

NOTER

| 5. Materielle anlægsaktiver | Investerings- ejendom |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Kostpris primo | 20.430.966 |
| Årets tilgang | <u>306.819</u> |
| Kostpris ultimo | <u>20.737.785</u> |
| Reguleringer primo | 4.269.034 |
| Årets regulering | <u>-631.819</u> |
| Reguleringer ultimo | <u>3.637.215</u> |
| Regnskabsmæssige værdi, ultimo | <u><u>24.375.000</u></u> |

6. Egenkapital

Anpartskapitalen består af 8.000 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår:

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Anpartskapital 01.05.2005 | 125.000 |
| Kapitalforhøjelse 29.04.2008 | <u>7.875.000</u> |
| Anpartskapital 30.04.2013 | <u>8.000.000</u> |

| | Anparts- kapital | Overført resultat | Ialt |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital primo | 8.000.000 | -6.092.926 | 1.907.074 |
| Overført i året | <u>0</u> | <u>-437.460</u> | <u>-437.460</u> |
| Egenkapital ultimo | <u>8.000.000</u> | <u>-6.530.386</u> | <u>1.469.614</u> |

7. Langfristede gældsforpligtelser

| | 2012/13 kr. | 2011/12 kr. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld | <u>507.223</u> | <u>285.860</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | <u>507.223</u> | <u>285.860</u> |
| Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser | <u>10.662.992</u> | <u>11.274.779</u> |
| Nominal værdi af langfristede gældsforpligtelser | <u>10.662.992</u> | <u>11.274.779</u> |
| Efter mere end 5 år forfalder (dagsværdi) | <u>8.317.577</u> | <u>9.086.007</u> |
| Den nominelle restgæld er: | 10.965.380 | 11.254.520 |

NOTER**8. Pantsætninger**

| | 2012/13 | 2011/12 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. | | |
| Til sikkerhed for 3. mands bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.500 t.kr. i ejendommen. | | |
| Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom | <u>24.375.000</u> | <u>24.700.000</u> |

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FG af 30.10.2012 A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

10. Negativ pledge

Selskabet har forpligtet sig til ikke at opstarte yderligere aktiviteter eller stifte yderligere gæld uden forudgående aftale med selskabets bankforbindelse.