

Ejendomsselskabet af 20. juni 2012

Årsrapport 2012

Til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den _____ 20____

dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 20. juni 2012 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2012

Direktion:

Esben Bigaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 20. juni 2012 ApS.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 20.juni 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar

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 og den udførte revision

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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets egenkapital er tabt. Der henvises til ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i Selskabsloven § 115, da hele

Påtegninger

selskabskapitalen er tabt. Det er ledelsens fortsatte vurdering, at egenkapitalen kan reetableres ved en finansiel rekonstruktion i samarbejde med selskabets bankforbindelse.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen, er der ikke modtaget tilsagn om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter i de næste 12 måneder.

Selskabets ledelse drøfter fortsat en afvikling med selskabets bankforbindelse, således at en afvikling af selskabet kan ske kontrolleret. Ligeledes er opstået et kautionstab, som der er retstvist om.

Såfremt kreditter opsiges og det ikke er muligt, at frigøre midler på anden vis, vil selskabet være konkurs. Hvis den verserende sag vindes, vil en rekonstruktion blive igangsat.

Udtalelse om ledelsesberetning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2013

Pryds Revision

Kristian Pryds
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet af 20. juni 2012 ApS

CVR-nr.: 28 89 24 46

Hjemstedskommune: Gentofte

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Esben Bigaard

Revision

Pryds Revision

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af selskabets ejendomme er ophørt ved afhændelsen af selskabets ejendomme.

Selskabet har en verserende retssag om inddrivelse af et dækningssalg som forhandles i Østre Landsret i oktober 2013.

Anparter i datterselskab og mellemregning med datterselskabet er nedskrevet til 0. Kautionsdækket lån overfor datterselskabet er indregnet i selskabets balance.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af reguleringer af kautionstab.

Selskabet hæfter for en garanti på 4-5 mio. DKK. Selskabet er omfattet af en retstvist om denne garanti. Forpligtelsen er afsat i regnskabet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed er tabt, idet selskabet ikke var i stand til at opfylde sine betalingsforpligtelser i årets løb.

Kapitalforhold

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i Selskabsloven § 115, da hele selskabskapitalen er tabt. Der drøftes en rekonstruktionsløsning med selskabets bankforbindelse.

Selskabets ledelse drøfter nu en afvikling af bankgælden med selskabets bankforbindelse, således at en afvikling af selskabet kan ske kontrolleret. Disse drøftelser er ikke endeligt afsluttet.

Såfremt kreditter opsiges vil selskabet være nødsaget til at gå i rekonstruktionsforhandlinger eller konkurs.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 20. juni 2012 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har ultimo regnskabsåret overtaget hele majoriteten i datterselskabet. Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet et væsentligt datterselskab er under rekonstruktion.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når selskabet 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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 gevinster, tab og risici, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning medregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

fremmed valuta, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v. samt tillæg og godtgørelser under a conto skatteordningen.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris under 11 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2011	2012
Nettoomsætning		1.010.910	0
Driftsomkostninger		-323.659	0
Andre eksterne omkostninger		-654.694	0
Resultat af primær drift		33.156	0
Finansielle indtægter	2	206.764	0
Finansielle omkostninger	3	-12.747.472	-5.000.000
Resultat før skat		-12.507.552	-5.000.000
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		<u>-12.507.552</u>	<u>-5.000.000</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført af årets resultat		-12.507.552	-5.000.000
		<u>-12.507.552</u>	<u>-5.000.000</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2011	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	14.250.000	0
		<u>14.250.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Udskudt skatteaktiv		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.250.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra tjenesteydelser		19.074	0
Tilgodehavender fra salg af ejendom		10.000	0
Mellemregning med dattervirksomhed, udlæg vedrørende investeringsaktivitet		0	0
Selskabsskat og moms		90.399	0
		<u>119.473</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>119.473</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.369.473</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2011	2012
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Anpartskapital		485.000	485.000
Overført resultat		-21.856.766	-26.856.766
Egenkapital i alt		<u>-21.371.766</u>	<u>-26.371.766</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		9.798.159	0
Ansvarlig efterstillet gæld		1.658.757	1.658.757
		<u>11.456.616</u>	<u>1.658.757</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld		5.934.792	2.933.638
Leverandørgæld		2.946.171	2.946.171
Gæld til hovedanpartshaver		2.357.740	2.357.740
Anden gæld, kautionsgæld bank og retssag		14.223.502	11.923.202
Modtagne deposita, varmeregnskab		1.122.418	0
		<u>24.284.623</u>	<u>24.713.009</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>35.741.239</u>	<u>26.371.766</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.369.473</u>	<u>0</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

2 Finansielle indtægter

Værdiregulering aktier og ejendomme
 Valutakursregulering
 Øvrige finansielle indtægter

	2011	2012
	0	0
	0	0
	206.764	0
	<u>206.764</u>	<u>0</u>

3 Finansielle omkostninger

Renter
 Nedskrivning af mellemregning, husleje og udlån
 Omprioriteringsomkostninger
 Kautionsforpligtelser i forbindelse med virksomhedshandler
 Værdiregulering, aktier, ejendom og kautionskrav

	799.449	0
	0	0
	0	0
	3.948.032	1.500.000
	8.000.000	3.500.000
	<u>12.747.472</u>	<u>5.000.000</u>

4 Skat af årets resultat

Aktuel skat
 Årets regulering af udskudt skat

	0	0
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2012
 Tilgang
 Afgang
 Kostpris 31. december 2012
 Opskrivninger 1. januar 2012
 Afgang

Grunde og
 bygninger

	12.483.024
	0
	-12.483.024
	<u>0</u>
	1.766.976
	-1.766.976
	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 485.000 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

tkr.	Anparts- kapital	Kapital- udvidelse	Overført resultat	Regulering	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	485	0	-21.857	0	-21.372
Årets resultat	0	0	0	0	0
	<u>485</u>	<u>0</u>	<u>-21.857</u>	<u>0</u>	<u>-21.372</u>

Anpartskapitalen er pantsat til sikkerhed for bankgæld.

7 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Selskabet medhæfter for datterselskabets bankgæld på ca. 7 mio. DKK. Denne gæld er medtaget i balancen pr. 31. december 2012.

Selskabet har indgået terminkontrakter på rentesikring. Bankforbindelsen har realiseret denne, men har tilkendegivet, at kurstabet vil blive eftergivet. Beløbet er ikke medregnet i balancen.

Selskabets anparter i datterselskaber er pantsat til sikkerhed for bankgæld. Anparterne er optaget til en værdi af 0 kr.

Der er en igangværende retssag i henhold til beretningen, som er berammet i Østre Landsret i oktober 2013. Omkostninger anslås til 500.000 tDKK og finansieres af tredjemand. Denne er sikret ved transport mod dobbelt tilbagebetaling.