

**Ejendomsselskabet af 20. juni 2012**

## Årsrapport 2013

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 31. maj 2014

---

dirigent Esben Bigaard

## **Indhold**

Påtegninger	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 2014

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 2013, side 7-14. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere til ansvar at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Påtegninger**

### **Supplerende oplysninger**

Selskabets egenkapital er tabt. Der henvises til ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i Selskabsloven § 115, da hele selskabskapitalen er tabt. Det er ledelsens fortsatte vurdering, at egenkapitalen kan reetableres ved en finansiel rekonstruktion i samarbejde med selskabets bankforbindelse.

På tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, 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 vedrørende virksomhedssalg endeligt afklares, vil en rekonstruktion blive igangsat, hvis bankforbindelsen vil bakke op.

### **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 2014

**Pryds Revision**

Kristian Pryds  
statsaut. revisor

## **Beretning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

Selskabet havde en verserende retssag om inddrivelse af et dækningssalg i Østre Landsret i oktober 2013. Denne sag er forligt medens en tilsvarende erstatningssag er anbragt i Østre Landsret ultimo 2014. Afhængig af denne sags udfald tages endeligt stilling til gennemførelse af en rekonstruktion.

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**

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.

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

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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 nominel 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.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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	2013	2012
<b>Nettoomsætning</b>		0	0
Driftsomkostninger	1	0	0
Andre eksterne omkostninger		0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		0	0
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		0	-5.000.000
<b>Resultat før skat</b>		0	-5.000.000
Skat af årets resultat	2	0	0
<b>Årets resultat</b>		0	-5.000.000
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført af årets resultat		0	-5.000.000
		0	-5.000.000

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Udskudt skatteaktiv		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender fra salg af ejendom		0	0
Mellemregning med dattervirksomhed, udlæg vedrørende investeringsaktivitet		0	0
Selskabsskat og moms		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	3		
Anpartskapital		485.000	485.000
Overført resultat		-26.856.766	-26.856.766
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-26.371.766</u>	<u>-26.371.766</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		0	0
Ansvarlig efterstillet gæld		1.658.757	1.658.757
		<u>1.658.757</u>	<u>1.658.757</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld		0	2.933.638
Leverandørgæld		2.946.171	2.946.171
Gæld til hovedanpartshaver		5.291.378	2.357.740
Anden gæld, kautionsgæld bank og retssag		16.475.460	16.475.460
Modtagne deposita, varmeregnskab		0	0
		<u>24.713.009</u>	<u>24.713.009</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>26.371.766</u>	<u>26.371.766</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.</b>	4		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
--	-------------	-------------

#### 2 Skat af årets resultat

Aktuel skat

0	0
---	---

Årets regulering af udskudt skat

0	0
---	---

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

#### 3 Anpartskapital

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

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	485.000	-26.856.766	-26.371.766
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>485.000</u>	<u>-26.856.766</u>	<u>-26371.766</u>

Anpartskapitalen er pantsat til sikkerhed for bankgæld.

#### 4 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Selskabet medhæfter for datterselskabets bankgæld på ca. 7 mio. DKK. Denne gæld er medtaget i balancen pr. 31. december 2013.

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.