

**Ejendomsinvesteringsselskabet
Nynäshamn A/S**

CVR-nr. 29 60 98 88

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/04 2013



Dirigent

Athos Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nimbusparken 24, 2. - 2000 Frederiksberg - Danmark - CVR-nr.:29610835

Tel.:3345 1000 - Web: www.athos.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	8
Balance pr. 31. december 2012	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

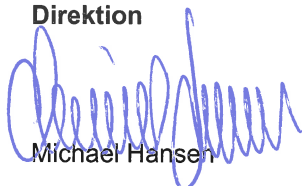
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

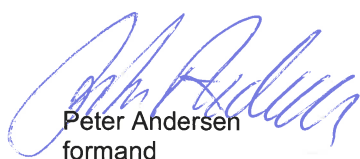
Frederiksberg, den 16. april 2013

Direktion

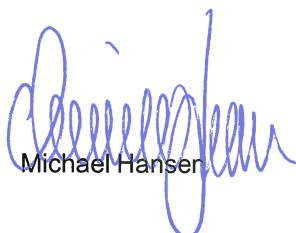


Michael Hansen

Bestyrelse



Peter Andersen
formand



Michael Hansen



Hans Thygesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at der er usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Der henvises til årsregnskabets note 1 for ledelsens omtale af kapitaltabet samt selskabets fortsatte drift.

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.

Frederiksberg, den 16. april 2013

Athos
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S
Høje Bøge 7
5850 Nærum

CVR-nr.: 29 60 98 88
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Rudersdal

Bestyrelse Peter Andersen, formand
Michael Hansen
Hans Thygesen

Direktion Michael Hansen

Revision Athos
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Nimbusparken 24, 2.
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom og kapitalandele i selskaber, der ejer fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 23.608, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.685.127.

Selskabet har tabt aktiekapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer at kapitalen kan reetableres ved overskud på den fremtidige drift og værdireguleringer på ejendom i selskabets datterselskab.

Selskabets fortsatte drift er fortsat afhængig af restrukturering i datterselskabet, som ejer en ejendom beliggende i Sverige, samt af at løbende kan tilvejebringe den nødvendige finansiering.

Bestyrelsen i datterselskabet har i regnskabsåret fået en ny lejekontrakt på plads med lejer, som udløber ultimo 2014 og er fortsat i forhandlinger med lejer om indgåetlse af en længerevarende aftale, herunder at få genudlejer ledigt lokale. Derudover er ledelsen fortsat gang med drøftelser med långiver omkring behovet for rentereduktion for at sikre, at det svenske selskab er i stand til at afdrage på sine gældsforpligtelser. Selskabets nuværende finansiering udløber pr. 31. juli 2013 og der er indledt drøftelser med långiver om en kortvarig eller lidt længerevarende forlængelse heraf. Ledelsen forventer et positivt resultat af disse drøftelser.

På den baggrund er det ledelsens vurdering, at datterselskabet senest i 2014 vil generere positiv likviditet samt at kreditinstitutterne indtil da vil fastholde faciliteterne og om nødvendigt give henstand med betaling af renterne. Positiv likviditet i datterselskabet muliggør at koncernen kan betale sine forpligtelser når de forfalder. Årsregnskabet aflægges på den baggrund under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		12.346	-120.752
Bruttoresultat		12.346	-120.752
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-12.000.000
Finansielle omkostninger	2	-35.954	-161.002
Resultat før skat		-23.608	-12.281.754
Skat af årets resultat	3	0	-170.703
Årets resultat		-23.608	-12.452.457
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-23.608	-12.452.457
		-23.608	-12.452.457

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>3.697</u>	<u>2.882</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.697</u>	<u>2.882</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.697</u></u>	<u><u>2.882</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Selskabskapital		21.000.000	21.000.000
Overført resultat		<u>-22.685.127</u>	<u>-22.661.519</u>
Egenkapital	5	<u>-1.685.127</u>	<u>-1.661.519</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.657.574</u>	<u>1.542.776</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.657.574</u>	<u>1.542.776</u>
Anden gæld		<u>31.250</u>	<u>121.625</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>31.250</u>	<u>121.625</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.688.824</u>	<u>1.664.401</u>
Passiver i alt		<u><u>3.697</u></u>	<u><u>2.882</u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt aktiekapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer at kapitalen kan reetableres ved overskud på den fremtidige drift og værdireguleringer på ejendom i selskabets datterselskab.

Selskabets fortsatte drift er fortsat afhængig af restrukturering i datterselskabet, som ejer en ejendom beliggende i Sverige, samt af at løbende kan tilvejebringe den nødvendige finansiering.

Bestyrelsen i datterselskabet har i regnskabsåret fået en ny lejekontrakt på plads med lejer, som udløber ultimo 2014 og er fortsat i forhandlinger med lejer om indgåetlse af en længerevarende aftale, herunder at få genudlejer ledigt lokale. Derudover er ledelsen fortsat gang med drøftelser med långiver omkring behovet for rentereduktion for at sikre, at det svenske selskab er i stand til at afdrage på sine gældsforpligtelser. Selskabets nuværende finansiering udløber pr. 31. juli 2013 og der er indledt drøftelser med långiver om en kortvarig eller lidt længerevarende forlængelse heraf. Ledelsen forventer et positivt resultat af disse drøftelser.

På den baggrund er det ledelsens vurdering, at datterselskabet senest i 2014 vil generere positiv likviditet samt at kreditinstitutterne indtil da vil fastholde faciliteterne og om nødvendigt give henstand med betaling af renterne. Positiv likviditet i datterselskabet muliggør at koncernen kan betale sine forpligtelser når de forfalder. Årsregnskabet aflægges på den baggrund under forudsætning om fortsat drift.

2 Finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.951	59.338
Andre finansielle omkostninger	3	25
Valutakurstab	0	101.639
	<u>35.954</u>	<u>161.002</u>

3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat tidligere år	0	170.703
	<u>0</u>	<u>170.703</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	<u>21.640.500</u>	<u>21.640.500</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>21.640.500</u>	<u>21.640.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	<u>-21.640.500</u>	<u>-21.640.500</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-21.640.500</u>	<u>-21.640.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
EV Ejendomsinvestering Nynäshamn Holding AB	Sverige	100%

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar 2012	21.000.000	-22.661.519	-1.661.519
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-23.608</u>	<u>-23.608</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u><u>21.000.000</u></u>	<u><u>-22.685.127</u></u>	<u><u>-1.685.127</u></u>

Selskabskapitalen består af 21.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012 kr.	Gæld 31. december 2012 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.542.776</u>	<u>1.657.574</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.542.776</u>	<u>1.657.574</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Panbolig ApS, Høje Bøge 7, 2850 Nærum

Bavnehøjgaard Holding ApS, Mannerupvej 19, 4000 Roskilde

Kartago Development ApS, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund