Statsautoriserede revisorer
Member Crowe Horwath International

Strandvejen 58, 5.
DK-2900 Hellerup
+45 39 29 25 00
+45 39 29 25 03 Fax
info@crowehorwath.dk
www.crowehorwath.dk

NEDCO Ejendomme AS

CVR-nr. 15 63 53 47

Årsrapport for 2012/13

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 05/11 2013

Ole P. Bredtoft

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2
Den uafhængige revisors erklæringer 3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter til årsrapporten 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for NEDCO Ejendomme AS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. oktober 2013

Direktion

Ole Bredtoft
direktør

Bestyrelse

Ane Bredtoft formand	Ole Bredtoft	Kristian Bredtoft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i NEDCO Ejendomme AS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NEDCO Ejendomme AS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås fortsat tilsagn om de bevilgede lån til finansiering af driften, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Der gøres opmærksomhed på, at tilsagn om tilførsel af likviditet kan ophøre uden varsel, og risikoen herved påpeges.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. oktober 2013

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	NEDCO Ejendomme AS Toftebakken 9B, 1. sal 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 15 63 53 47 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 1. november 1991 Hjemsted: Rudersdal
Bestyrelse	Ane Bredtoft, formand Ole Bredtoft Kristian Bredtoft
Direktion	Ole Bredtoft, direktør
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Strandvejen 58 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets aktivitet består i ejendomsbesiddelse og udlejning heraf samt hermed beslægtede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling
Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom måles som udgangspunkt til dagsværdi baseret på en kapitalafkastmodel. Kapitalafkastsatsen har væsentlig indflydelse på, hvilken værdi der indregnes i balancen og dermed, hvilken dagsværdiregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Det skal anføres, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen grundet det nuværende marked for investeringsejendomme.

Udvikling i året
Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på kr. 1.833.002, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 41.882.288.

Selskabet har tabt den samlede selskabskapital, som følge af tab på investeringsejendomme i selskabet såvel som i dets kapitalinteresse.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og at selskabet kan opnå en samlet akkordordning med kreditinstitutterne. Der er ikke givet endeligt tilsagn fra kreditinstitutterne til en akkord aftale, hvorfor der er knyttet en væsentlig usikkerhed hertil. Selskabet har det forløbne regnskabsår fået stillet den nødvendige likviditet til driften til rådighed. Dette forventes at fortsætte frem til en endelig afklaring af selskabets fremtid er fundet.

Vi skal gøre opmærksom på, at et tilsagn om tilførsel af likviditet kan ophøre uden varsel, og vi skal påpege risikoen herved.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NEDCO Ejendomme AS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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. 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

Bruttoresultat
Bruttofortjeneste indeholder forfaldne huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder". Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger under opførelse måles til kostpris. Værdien af investeringsejendomme opgøres ved at kapitalisere ejendommenes normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom. Afkastkravet er markedsbestemt og ligger i niveauet 6,25-8 %.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder
I balancen indregnes tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse
1. juli 2012 - 30. juni 2013

	Note	2012/13	2011/12
		kr.	t.kr.
Nettoomsætning		**401.134**	**1.746**
Andre driftsindtægter		1.192.000	340
Omkostninger til drift af ejendomme		-47.766	-627
Andre eksterne omkostninger		-1.674.495	-1.341
Bruttoresultat		**-129.127**	**118**
Personaleomkostninger		-2.459.710	-2.542
Resultat før af- og nedskrivninger		**-2.588.837**	**-2.424**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-60
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.920.653	-381
Resultat før finansielle poster		**-5.509.490**	**-2.865**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.079.885	-20.767
Finansielle indtægter		33.523	20
Finansielle omkostninger		-49.631	-2.133
Resultat før skat		**-445.713**	**-25.745**
Skat af årets resultat	1	-1.387.289	-4.408
Årets resultat		**-1.833.002**	**-30.153**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-7.572
Overført resultat	-1.833.002	-22.581
	-1.833.002	**-30.153**

Balance pr. 30. juni 2013

	Note	2012/13	2011/12
		kr.	t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.500.000	6.448
Materielle anlægsaktiver	2	**3.500.000**	**6.448**
Anlægsaktiver i alt		**3.500.000**	**6.448**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.584	92
Andre tilgodehavender		41.763	24.312
Udskudt skatteaktiv		2.996.500	4.384
Tilgodehavender		**3.090.847**	**28.788**
Likvide beholdninger		**0**	**23**
Omsætningsaktiver i alt		**3.090.847**	**28.811**
Aktiver i alt		**6.590.847**	**35.259**

Balance pr. 30. juni 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.800.747	0
Overført resultat		-61.183.035	-40.549
Egenkapital	4	**-41.882.288**	**-40.049**
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.114.255	13.195
Hensatte forpligtelser i alt		**8.114.255**	**13.195**
Andre kreditinstitutter		32.395.239	55.413
Langfristede gældsforpligtelser		**32.395.239**	**55.413**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.113.612	2.171
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.996.500	2.566
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		598.619	640
Anden gæld		3.254.910	1.323
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.963.641**	**6.700**
Gældsforpligtelser i alt		**40.358.880**	**62.113**
Passiver i alt		**6.590.847**	**35.259**
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		

Noter til årsrapporten

		2012/13	2011/12
		kr.	t.kr.
1	**Skat af årets resultat**		
	Årets udskudte skat	1.387.289	4.408
		1.387.289	**4.408**

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2012	8.007.912
Kostpris 30. juni 2013	8.007.912
Opskrivninger 1. juli 2012	0
Opskrivninger 30. juni 2013	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2012	1.560.112
Årets nedskrivninger	2.947.800
Af- og nedskrivninger 30. juni 2013	4.507.912
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	**3.500.000**

Noter til årsrapporten

		2012/13	2011/12
		kr.	t.kr
3	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. juli 2012	1	0
	Kostpris 30. juni 2013	1	0
	Værdireguleringer 1. juli 2012	0	7.572
	Årets resultat	5.079.885	-7.572
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-5.079.886	0
	Værdireguleringer 30. juni 2013	-1	0
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	**0**	**0**

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Reserve for net-toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2012	500.000	18.800.747	-59.350.033	-40.049.286
Årets resultat	0	0	-1.833.002	-1.833.002
Egenkapital 30. juni 2013	**500.000**	**18.800.747**	**-61.183.035**	**-41.882.288**

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt den samlede selskabskapital, som følge af tab på investeringsejendomme.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og at selskabet kan opnå en samlet akkordordning med kreditinstitutterne. Der er ikke givet endeligt tilsagn fra kreditinstitutterne til en akkord aftale, hvorfor der er knyttet en væsentlig usikkerhed hertil. Selskabet har det forløbne regnskabsår fået stillet den nødvendige likviditet til driften til rådighed. Dette forventes at fortsætte frem til en endelig afklaring af selskabets fremtid er fundet.

Vi skal gøre opmærksom på, at et tilsagn om tilførsel af likviditet kan ophøre uden varsel, og vi skal påpege risikoen herved.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom måles som udgangspunkt til dagsværdi baseret på en kapitalafkastmodel. Den valgte kapitalafkastsats (pt. 6 %) har væsentlig indflydelse på, hvilken værdi der indregnes i balancen og dermed, hvilken dagsværdiregulering, der indregnes i resultatopgørelsen. Det skal anføres, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen grundet det nuværende marked for investeringsejendomme.

Selskabet har et skatteaktiv på 11,4 mio. hidrørende fra fremførbare skattemæssige underskud mm. Idet det er usikkert, hvorvidt selskabet kommer til at kunne udnytte underskuddene, er der alene aktiveret et beløb svarende til det forventede sambeskatningsbidrag med selskabets kapitalinteresse.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør kr. 6,5 mio., i lejeindtægter fra samme ejendom samt finansielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør en hensættelse på kr. 8,1 ,op..