Statsautoriserede revisorer
Member Crowe Horwath International

Rygårds Allé 104
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 2013/14

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/09 2014

Ole Bredtoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1
Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4
Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 8
Balance 9
Noter til årsrapporten 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. september 2014

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 2013 - 30. juni 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 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 30. september 2014
Crowe Horwath

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 Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

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

Udvikling i året
Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et underskud på kr. 19.475.311, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 61.357.599.

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.

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 2013/14 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.

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 tet dansk virk som he d. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder samt joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. 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. Værdien reduceres med nedskrivning 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.

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 24,5%.Udskudt skat indregnes med 22%.

Gældsforpligtelser
Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. juli 2013 - 30. juni 2014

	Note	2013/2014	2012/2013
		kr.	t.kr.
Nettoomsætning		**96.467**	**402**
Andre driftsindtægter		830.000	1.192
Omkostninger til drift af ejendomme		-75.026	-48
Andre eksterne omkostninger		-900.589	-1.675
Bruttoresultat		**-49.148**	**-129**
Personaleomkostninger		-2.461.745	-2.461
Resultat før af- og nedskrivninger		**-2.510.893**	**-2.590**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.450.000	-2.921
Resultat før finansielle poster		**-3.960.893**	**-5.511**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-14.500.706	5.080
Finansielle indtægter		0	34
Finansielle omkostninger		-11.758	-49
Resultat før skat		**-18.473.357**	**-446**
Skat af årets resultat	1	-1.001.954	-1.387
Årets resultat		**-19.475.311**	**-1.833**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-19.475.311	-1.833
		-19.475.311	**-1.833**

Balance pr. 30. juni 2014

	Note	2013/14	2012/13
		kr.	t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		0	3.500
Materielle anlægsaktiver		**0**	**3.500**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0
Anlægsaktiver i alt		**0**	**3.500**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	53
Andre tilgodehavender		2.149.131	31
Udskudt skatteaktiv		997.273	2.997
Tilgodehavender		**3.146.404**	**3.081**
Omsætningsaktiver i alt		**3.146.404**	**3.081**
Aktiver i alt		**3.146.404**	**6.581**

Balance pr. 30. juni 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.800.747	18.801
Overført resultat		-80.658.346	-61.183
Egenkapital	4	**-61.357.599**	**-41.882**
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.614.961	8.114
Hensatte forpligtelser i alt		**22.614.961**	**8.114**
Andre kreditinstitutter		32.367.869	32.396
Langfristede gældsforpligtelser		**32.367.869**	**32.396**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		822.072	715
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.721.442	3.595
Anden gæld		3.977.659	3.643
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.521.173**	**7.953**
Gældsforpligtelser i alt		**41.889.042**	**40.349**
Passiver i alt		**3.146.404**	**6.581**
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-997.273	0
Årets udskudte skat	1.999.227	1.387
	1.001.954	**1.387**

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg-ninger
Kostpris 1. juli 2013	8.007.912
Afgang i årets løb	-8.007.912
Kostpris 30. juni 2014	0
Opskrivninger 1. juli 2013	0
Opskrivninger 30. juni 2014	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2013	4.507.912
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-4.507.912
Af- og nedskrivninger 30. juni 2014	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	**0**

Noter til årsrapporten

		2013/14	2012/13
		kr.	t.kr
3	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. juli 2013	1	0
	Kostpris 30. juni 2014	1	0
	Værdireguleringer 1. juli 2013	-1	0
	Værdireguleringer 30. juni 2014	-1	0
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	**0**	**0**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejds. Rejsbygade ApS	København	100%	-22.614.961	-14.500.706

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net-toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2013	500.000	18.800.747	-61.183.035	-41.882.288
Årets resultat	0	0	-19.475.311	-19.475.311
Egenkapital 30. juni 2014	**500.000**	**18.800.747**	**-80.658.346**	**-61.357.599**

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i kapitalandele. Da der hæftes for gæld i kapitalandelen, er den negative egenkapital på kr. 22,6 mio. hensat som en forpligtelse.

7 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver
Selskabet har et ikke bogført skatteaktiv på 10,2 mio. hidrørende fra fremførbare skattemæssige underskud.