

EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS

Årsrapport
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/09/2012

Simon Issing Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS
Thyrasgade 4
8260 Viby J
Telefonnummer: 87309999
Fax: 87309990
CVR-nr: 29799180
Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

Revisor PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
P-enhed: 1016976020

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011- 30. juni 2012 for Ejendomsselskabet Høegh Guldbergs Gade 11 Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06/09/2012

Direktion

Gert Ejvin Petersen
Direktør

Erik Moesby
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapital og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og regnskabsvejledning for mindre virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheden. Ledelsen har endvidere ansvaret for udformning og implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevant for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssig skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 handlinger 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Herning, 04/09/2012

Henrik Olesen
Statsautoriseret revisor
PriceWaterhouseCoopers

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter projektudvikling af ejendomme beliggende på Høegh Guldbergs Gade matr. nr. 818a, Horsens Markjord. Matrikel nr 18a er blevet opdelt i 7 ejerlejligheder og alle er solgt til investorer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2011/12 har selskabet indgået lejeaftaler med en erhvervslejer. Alle ejerlejligheder er solgt og afleveret til køberne.

På en ekstraordinær generalforsamling, afholdt i februar måned, blev det besluttet at udbetale 7,0 mio. kr. i udbytte.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2012/13

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger fortaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som

er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m. kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Indregning og måling af visse aktiver og forpligtelser, herunder måling af salgsværdien af igangværende solgte projekter, måling af projektbeholdningen og hensatte forpligtelser er regnskabsmæssige skøn som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af disse regnskabsposter kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen afspejles ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

I opgørelsen af avancen på igangværende solgte projekter indgår forventede/kalkulerede projektomkostninger. I lighed med foregående år foretages løbende nødvendige justeringer af budgetforudsætninger og kalkulationsparametre for til stadighed at opnå det mest pålidelige skøn for opgørelsen af avancen. Effekten af ændringer i de regnskabsmæssige skøn indregnes løbende i projektbidraget.

Usikkerhed ved målingen af de i årsrapporten indeholdte regnskabsmæssige skøn anses for sædvanlige vurderet i forhold til selskabets aktiviteter.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalt acontoskat. Ved beregningen af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og regler.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser (balanceorienteret gælds metode), bortset fra midlertidige forskelle som ved første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen, som forventes at være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen eller direkte på egenkapitalen hvis den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen.

Overstiger de udskudte skatteaktiver de udskudte skatteforpligtelser indregnes nettoskatteaktivet under finansielle anlægsaktiver i balancen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter.

Projekter, som er individuelt forhandlet, indregnes i takt med projektets færdiggørelse

(produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsø's anvendte ressourcer og den totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt. Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byggeriets opstart (projektudviklingsavance).

Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden). Leje-indtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Ved påtagelse af leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje Garantitudbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser indregnes i omsætningen,

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Diskonteringseffekten indregnes i resultatet som en finansiell post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af projektbeholdningen, igangværende solgte projekter og tilgodehavender. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter.

Offentlige tilskud til projekter indregnes, når det vurderes for sikkert, at tilskuds betingelserne er opfyldt og at tilskuddet vil blive modtaget. Tilskud modregnes i direkte omkostninger og indregnes i takt med projektets færdiggørelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under a conto skatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget. Realiserede kursgevinster og tab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

Balance

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende

projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Igangværende solgte projekter

Igangværende solgte projekter, omfattende projekter som er individuelt forhandlet, måles til salgsværdien (produktionsmetoden). I værdien indgår andel af forventet avance opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden, som vurderes efter forholdet mellem de af koncernen anvendte ressourcer og den totale skønnede ressourceanvendelse for det enkelte projekt. Det enkelte projekt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af a conto- og forudbetalinger. På projekter hvor det vurderes for sandsynligt at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter indregnes det forventede tab som en omkostning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg tilgodehavender fra igangværende solgte projekter samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Udlån og tilgodehavender med faste eller bestemmelige ydelser måles til amortiseret kostpris baseret på den effektive rente på stiftelsestidspunktet. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, oplyses i en note og indregnes først som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet).

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabets som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

Andre finansielle gældsforpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdien, svarende til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes som en finansiell omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.
Nettoomsætning		19.199.000
Produktionsomkostninger		-14.996.000
Bruttoresultat		4.203.000
Distributionsomkostninger		0
Administrationsomkostninger		0
Andre driftsindtægter		0
Andre driftsomkostninger	1	-8.000
Resultat af ordinær primær drift		4.195.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0
Andre finansielle indtægter		0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-74.000
Ordinært resultat før skat		4.121.000
Ekstraordinært resultat før skat		4.121.000
Skat af årets resultat	3	-1.028.000
Årets resultat		3.093.000
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		-11.100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.708.000
Overført resultat		1.485.000
I alt		3.093.000

Balance 30. juni 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.
Goodwill		0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0
Grunde og bygninger		0
Produktionsanlæg og maskiner		0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0
Materielle anlægsaktiver i alt		0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0
Anlægsaktiver i alt		0
Råvarer og hjælpematerialer		0
Fremstillede varer og handelsvarer		0
Varebeholdninger i alt		0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		118.000
Igangværende arbejder for fremmed regning		0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0
Tilgodehavende skat		0
Andre tilgodehavender		12.000
Tilgodehavender i alt		130.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.737.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.737.000
Likvide beholdninger		3.897.000
Omsætningsaktiver i alt		7.764.000
AKTIVER I ALT		7.764.000

Balance 30. juni 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000
Andre reserver		0
Overført resultat		1.485.000
Forslag til udbytte		4.100.000
Egenkapital i alt		5.710.000
Hensættelse til pensioner og lignende forpligtelser		0
Hensættelse til udskudt skat		0
Andre hensatte forpligtelser		350.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		0
Hensatte forpligtelser i alt		350.000
Gæld til realkreditinstitutter		0
Gæld til banker		0
Skyldig selskabsskat		0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0
Gæld til realkreditinstitutter		0
Gæld til banker		0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		493.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0
Skyldig selskabsskat		1.191.000
Anden gæld		20.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.704.000
Gældsforpligtelser i alt		1.704.000
PASSIVER I ALT		7.764.000

Noter

1. Andre driftsomkostninger

1. Andre driftsomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.
Der er ikke ydet vederlag til direktionen.

2. Øvrige finansielle omkostninger

2. Finansielle indtægter og omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteindtægter, banker m.m.	227000	289000
Andre finansielle indtægter	28000	0
Finansielle indtægter i alt	255000	289000
Projektrelaterede finansielle indtægter, indgår i projektbidraget	-255000	-227000
Finansielle indtægter herefter i alt	0	62000
Renteudgifter, banker m.m.	247000	2343000
Andre finansielle udgifter	23000	174000
Renteudgift, Sjælsø Retail Danmark	37000	410000
Renteudgift, øvrige anpartshavere	37000	410000
Finansielle omkostninger i alt	344000	3337000
Projektrelaterede finansielle omkostninger, indgår i projektbidraget	-270000	-1978000
Finansielle omkostninger herefter i alt	74000	1359000

3. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	-
		t.kr.
Aktuel skat	1.344.000	.
Ændring af udskudt skat	-313.000	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	-3.000	xxxxx
	1.028.000	xxxxx

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Eventuelle garantiarbejder vil i vidt omfang kunne henføres til underentreprenører.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 1. okt 2012.