



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 5/8 2009 A/S

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2013

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S Christian IX's gade 7, 4 1111 København K Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12 CVR-nr.: 32 35 92 80 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Christian Ringsing, formand Karsten Aabrink John Sivebæk Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Dalgasgade 29B 7400 Herning
Advokat	Bang+Regnarsen Store Kongensgade 49 1022 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 5/8 2009 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.

København, den 2. april 2013

Direktion

Per Gransøe

Bestyrelse

Peter Christian Ringsing
Formand

Karsten Aabrink

John Sivebæk

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/8 2009 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 vores revision 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.

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 2. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendommen Købmagergade 32. Ejendommen anvendes til butik.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendom er forløbet planmæssigt.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter især omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.378.883	1.372.378
Værdireguleringer.....		142.323	-120.970
DRIFTSRESULTAT		1.521.206	1.251.408
Finansielle omkostninger.....	1	-1.041.970	-1.005.874
RESULTAT FØR SKAT		479.236	245.534
Skat af årets resultat.....	2	-119.809	-61.384
ÅRETS RESULTAT		359.427	184.150
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		359.427	184.150
I ALT		359.427	184.150

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendom.....		31.000.000	31.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	31.000.000	31.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		31.000.000	31.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		206.250	206.250
Periodeafgrænsningsposter.....		187.500	0
Andre tilgodehavender.....		12.500	12.500
Tilgodehavender.....		406.250	218.750
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		406.250	218.750
AKTIVER.....		31.406.250	31.218.750

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiekapital.....		5.500.000	5.500.000
Overkurs ved emission.....		600.000	600.000
Overført overskud.....		463.687	104.260
EGENKAPITAL.....	4	6.563.687	6.204.260
Hensættelse til udskudt skat.....		156.563	36.754
Hensat værdiregulering af prioritetsgæld		510.774	653.098
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		667.337	689.852
Prioritetsgæld.....		16.731.183	16.969.689
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	16.731.183	16.969.689
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	223.641	200.756
Gæld til pengeinstitutter.....		7.092.622	6.909.189
Anden gæld.....		127.780	245.004
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.444.043	7.354.949
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.175.226	24.324.638
PASSIVER.....		31.406.250	31.218.750
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.041.970	1.005.874	
	1.041.970	1.005.874	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	119.809	61.384	
	119.809	61.384	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2012.....		30.841.620	
Kostpris 31. december 2012.....		30.841.620	
Afskrivninger 31. december 2012.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....		158.380	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....		158.380	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		31.000.000	

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 29.000.000.

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	5.500.000	600.000	104.260	6.204.260
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....				
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....				
Korrigeret egenkapital 1. januar 2012.....	5.500.000	600.000	104.260	6.204.260
Korrigeret egenkapital 1. januar 2012.....	5.500.000	600.000	104.260	6.204.260
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....				
Kapitalforhøjelse.....				
Kapitalnedsættelse.....				
Omkostning ved kapitalforhøjelse.....				
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital..				
Køb af egne kapitalandele.....				
Salg af egne kapitalandele.....				
Årets værdireguleringer.....				
Udbytte.....				
Betalt udbytte.....				
Udbytte af egne aktier.....				
Valutakursreguleringer.....				
Andre reguleringer.....				
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...				
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....				
Overførsel til/fra andre poster.....				
Forslag til årets resultatdisponering.....			359.427	359.427
Skat af egenkapitalbevægelser.....				
Egenkapital 31. december 2012.....	5.500.000	600.000	463.687	6.563.687
Egenkapital 31. december 2012.....	5.500.000	600.000	463.687	6.563.687

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	17.170.445	16.954.824	223.641	15.805.877
	17.170.445	16.954.824	223.641	15.805.877

I forbindelse med erhvervelse af ejendommen har selskabet optaget lån i Nykredit på i alt kr. 17.220.000, som rentetilpasningslån.

For lån kr. 12.915.000 udgør renten 3,47%, der rentetilpasses 01-01-2014. For lån kr. 4.305.000 udgør renten 1,36%, der rentetilpasses 01-04-2013.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for prioritetsgæld til kreditforening med restgæld kr. 17.170.445 er tinglyst pantebreve på kr. 17.220.000.

Vestjysk Bank har ejerpantebrev på kr. 14.180.000 som sikkerhed for kassekreditten.

Der er afgivet transport i lejeindtægt til sikkerhed for bankengagement.

Ejerforhold**7**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S, København