

GRUHN EJENDOMSFINANS A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2013

Ibbi Jannie Kaas

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

GRUHN EJENDOMSFINANS A/S
Frederiksborggade 50
1360 København K

CVR-nr: 29540241
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr: 33771231

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Gruhn Ejendomsfinans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således, at årsrapporten efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen har besluttet at fravælge revision gældende fra næste regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/05/2013

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Axel Rolf Larsen

Ibbi Jannie Kaas

Jannik Rolf Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i GRUHN EJENDOMSFINANS A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GRUHN EJENDOMSFINANS A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 28/05/2013

Morten Jørgensen
statsaut. revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har siden stiftelsen været investering i pantebreve. Primo december 2012 valgte selskabet at sælge den samlede beholdning af pantebreve.

Selskabet har efter salget af pantebrevsbeholdningen ikke haft nogen driftsaktivitet indenfor investering i pantebreve.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat efter skat for perioden 1. januar - 31. december 2012 udgør tkr. -528,8. Selskabets resultat er væsentligt påvirket af tab på pantebrevsbeholdningen.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Bestyrelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2013.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der har væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabets hovedaktivitet har frem til ultimo december 2012 været investering i pantebreve. Selskabet har valgt at anvende årsregnskabslovens § 38 - særreglen for selskaber med hovedaktivitet inden for investering.

For at opfylde hovedkravet i lovens § 11 har selskabet valgt at fravige den skematiske form for resultatopgørelse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er uændret.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Selskabets investeringsaktiver og hermed forbundne forpligtelser måles til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer foretages i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og afregningskursen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens officielle valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Resultatopgørelse

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, regulering af finansielle aktiver og forpligtelser til dagsværdi samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger afholdt i året til administration af selskabet.

Skat af ordinært resultat

Årets skat, der består af aktuelle skatter og udskudte skatter beregnet på grundlag af årsregnskabet opgjorte skattegrundlag, 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. Den andel af den resultatførte skat, der vedrører årets ekstraordinære resultat, henføres hertil.

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Det selskab, der anvender skattemæssige underskud fra den tilknyttede virksomhed, betaler et sambeskatningsbidrag til den tilknyttede virksomhed svarende til skatteværdien af det udnyttede underskud. Det selskab, hvis skattemæssige underskud anvendes, modtager et sambeskatningsbidrag svarende til skatteværdien af det udnyttede underskud (fuld fordeling).

Balancen

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer består af pantebreve. Værdipapirer måles til dagsværdi med indregning af værdiændringer i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort på grundlag af aktuelle markedsinformationer.

Køb og salg af pantebreve indregnes ved afregning.

Nedskrivning til imødegåelse af tab på nødlidende pantebreve foretages på baggrund af et individuelt skøn i overensstemmelse med en forud fastsat systematik.

Indregning af finansielle aktiver ophører, når de kontraktlige rettigheder til aktivet ophører, eller virksomheden overdrager alle væsentlige risici og afkast tilknyttet ejendomsretten.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdi, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiv omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender skal indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a conto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skatteforpligtelse 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%.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter

Lån hos kreditinstitutter måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien ved diskontering af de fremtidige betalingsstrømme. Lån med løbetid under 12 måneder måles til nominel værdi.

Anden gæld

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Eksterne omkostninger	1	-1.076.093	-1.461.453
Bruttoresultat		-1.076.093	-1.461.453
Personaleomkostninger	2	-100.000	0
Andre driftsomkostninger		-18.655	-36.545
Resultat af ordinær primær drift		-1.194.748	-1.497.998
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		91.291	215.837
Andre finansielle indtægter	3	881.216	1.264.219
Øvrige finansielle omkostninger	4	-216.874	-177.741
Ordinært resultat før skat		-439.115	-195.683
Ekstraordinært resultat før skat		-439.115	-195.683
Skat af årets resultat	5	-89.696	48.921
Årets resultat		-528.811	-146.762
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-528.811	-146.762
I alt		-528.811	-146.762

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	10.981.893
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	0	10.981.893
Anlægsaktiver i alt		0	10.981.893
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.065.550	267.355
Udsudte skatteaktiver		0	301.421
Andre tilgodehavender		818	211.484
Tilgodehavender i alt		5.066.368	780.260
Likvide beholdninger		358.860	521.950
Omsætningsaktiver i alt		5.425.228	1.302.210
AKTIVER I ALT		5.425.228	12.284.103

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		386.705	915.516
Egenkapital i alt	7	5.386.705	5.915.516
Gæld til banker		0	3.196.706
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	3.126.474
Skyldig selskabsskat		15.525	0
Anden gæld		22.998	45.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		38.523	6.368.587
Gældsforpligtelser i alt		38.523	6.368.587
PASSIVER I ALT		5.425.228	12.284.103

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Nettotab og direkte omkostninger		
Konstaterede tab	1.247.497	1.643.177
Hensat til tab pantebreve	-128.000	-7.000
Gevinst salg omsætningsejendomme	0	231.052
Hensat til tab omsætningsejendom	0	-35.000
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	114.542	3.000
Administration	71.138	94.328
	<u>1.076.093</u>	<u>1.461.453</u>

2. Personaleomkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Vederlag til direktion	100.000	0
	<u>100.000</u>	<u>0</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Renteindtægter pantebreve	866.656	1.197.050
Kursavance, pantebreve	466	62.570
Renteindtægter, bank	324	336
Renteindtægter, tilknyttet virksomhed	13.020	0
Gebyrer	750	4.263
	<u>881.216</u>	<u>1.264.219</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Renteomkostninger, bank	9.581	173.481
Kursregulering, valutalån	5.939	-6.097
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	201.354	10.357
	<u>216.874</u>	<u>177.741</u>

5. Skat af årets resultat

	2012	2011
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	89.696	-48.921
	<u>89.696</u>	<u>-48.921</u>

Udskudt skat

	kr.	kr.
Udskudt skatteaktiv 1. januar	<u>301.421</u>	<u>252.500</u>
Fremført skattemæssigt underskud til tilknyttet virksomhed	-152.300	0
Regulering af udskudt skat	-149.121	48.921
Udskudt skatteaktiv 31. december	<u>0</u>	<u>301.421</u>

Det udskudte skatteaktiv er indregnet til tkr. 0, idet det udskudte skatteaktiv er indregnet med det beløb, selskabet forventer at kunne anvende. Skatteværdien af det ikke indregnede skattemæssige underskud udgør tkr. 199,5.

Selskabet er sambeskattet med den tilknyttede virksomhed 10. december 2011 A/S med Gruhn Ejendomsfinans A/S som administrationselskab.

Selskabsskat

	kr.	kr.
Saldo 1. januar	<u>0</u>	<u>57.275</u>
Betalt skat	71.375	57.275
Skat i sambeskattet tilknyttet virksomhed	86.900	0
Skat af årets resultat	0	0
Saldo 31. december	<u>15.525</u>	<u>0</u>

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2012 kr.	2011 kr.
Anskaffelsessum 1. januar	12.451.296	16.107.791
Tilgang	0	0
Afgang	12.451.296	3.656.495
Anskaffelsessum 31. december	<u>0</u>	<u>12.451.296</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-501.403	-717.240
Regulering til dagsværdi	91.291	215.837
Afgang	410.112	0
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>0</u>	<u>-501.403</u>
Hensættelse 1. januar	-968.000	-975.000
Hensættelse	128.000	7.000
Afgang	840.000	0
Hensættelse 31. december	<u>0</u>	<u>-968.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>10.981.893</u>

7. Egenkapital i alt

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Egenkapital 1. januar 2012	5.000.000	915.516	5.915.516
Periodens resultat	0	-528.811	-528.811
Egenkapital 31. december 2012	<u>5.000.000</u>	<u>386.705</u>	<u>5.386.705</u>

Virksomhedskapitalen består af 50.000 aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

8. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Der er indgået aftale med Investeringselskabet Luxor A/S om omkostningsfordeling. Prisfastsættelsen er foretaget til kostpris, og den anvendte fordelingsnøgle har været et forholdstal beregnet på faktisk forbrug.

9. Oplysning om ejerskab

Gruhn Ejendomsfinans A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse og ejerforhold

Gruhn Ejendomsfinans A/S er et 100% ejet datterselskab af Gruhn Holding A/S, København. Gruhn Ejendomsfinans A/S indgår i koncernregnskabet for Gruhn Holding A/S.

Øvrige nærtstående parter:

Axel Rolf Larsen, formand

Jannik Rolf Larsen, bestyrelsesmedlem

Ibbi Kaas, bestyrelsesmedlem