

**Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 96
A/S
CVR-nr. 33148003
Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 20.03.2013.

Dirigent

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 96 A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33148003

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Jørgen Peter Danielsen, formand

Jesper Kaas Horsbøl

Frank Trend Poulsen

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 96 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.02.2013

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Bestyrelse

Jørgen Peter Danielsen
formand

Jesper Kaas Horsbøl

Frank Trend Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 96 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 96 A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22.02.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2012 realiseret et overskud på 2.318 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat før skat på 3.091 t.kr. er væsentlig påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendommen på 2.500 t.kr. og en negativ dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser på 110 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 11.403 t.kr.

For 2013 forventes et positivt resultat før værdireguleringer og skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sidste regnskabsår omfatter 16 måneder, hvorfor sammenligningstal ikke er direkte sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		2.053.330	2.243.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.500.000	4.434.775
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	1	(109.617)	(635.836)
Andre eksterne omkostninger		<u>(633.608)</u>	<u>(799.539)</u>
Driftsresultat		3.810.105	5.243.331
Andre finansielle indtægter	2	0	339
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(719.257)</u>	<u>(1.130.578)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.090.848	4.113.092
Skat af ordinært resultat	4	<u>(772.620)</u>	<u>(1.028.280)</u>
Årets resultat		<u>2.318.228</u>	<u>3.084.812</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.318.228</u>	<u>3.084.812</u>
		<u>2.318.228</u>	<u>3.084.812</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		40.000.000	37.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	40.000.000	37.500.000
 Anlægsaktiver		 40.000.000	 37.500.000
 Andre tilgodehavender		 77.050	 196.246
Tilgodehavender		77.050	196.246
 Omsætningsaktiver		 77.050	 196.246
 Aktiver		 40.077.050	 37.696.246

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	6.000.000	6.000.000
Overført overskud eller underskud		5.403.039	3.084.812
Egenkapital		11.403.039	9.084.812
Udskudt skat		1.747.100	1.028.280
Hensatte forpligtelser		1.747.100	1.028.280
Gæld til realkreditinstitutter		25.619.453	25.509.836
Anden gæld		585.558	506.581
Langfristede gældsforpligtelser		26.205.011	26.016.417
Bankgæld		193.647	1.053.489
Skyldig selskabsskat		53.800	0
Anden gæld		474.453	513.248
Kortfristede gældsforpligtelser		721.900	1.566.737
Gældsforpligtelser		26.926.911	27.583.154
Passiver		40.077.050	37.696.246
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.000.000	3.084.812	9.084.812
Årets resultat	0	2.318.227	2.318.227
Egenkapital ultimo	6.000.000	5.403.039	11.403.039

Noter

1. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regulering af prioritetsgæld til balancedagens kursværdi. Dagsværdireguleringen udgør i indeværende år en omkostning på 110 t.kr.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	339
	<u>0</u>	<u>339</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	719.257	944.008
Øvrige finansielle omkostninger	0	186.570
	<u>719.257</u>	<u>1.130.578</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	53.800	1.028.280
Ændring af udskudt skat	718.820	0
	<u>772.620</u>	<u>1.028.280</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		33.065.225
Kostpris ultimo		<u>33.065.225</u>
Dagsværdireguleringer primo		4.434.775
Årets dagsværdireguleringer		2.500.000
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>6.934.775</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>40.000.000</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	6.000	1.000,00	6.000.000
	6.000		6.000.000
		<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo		6.000.000	600.000
Kapitalforhøjelse		0	5.400.000
Virksomhedskapital ultimo		6.000.000	6.000.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500.000 kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.000.000 kr.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Actus Ejendomme A/S, Marselisborg Havnevej 52, 8000 Aarhus C

Anpartsselskabet PS af 1/8-1988, Stubagervej 9, 8220 Brabrand

FTP Ejendomsinvest ApS, Agrivej 7, 8240 Risskov

Hawi Aps, Trapholtparken 24, 6000 Kolding

J. Hougaard Holding ApS, Tranevej 13, 8240 Risskov

System Estate A/S, Rosengade 12, 8000 Aarhus C

Sjusefine ApS, Storegade 54, 4780 Stege

Jens Møller Jensen Invest ApS, Solvænget 108, 6870 Ølgod