

Ejendomsselskabet af 16. februar 2009
A/S
CVR-nr. 32066364

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

Dirigent

Navn: Morten Ulrik Gade

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 af 16. februar 2009 A/S
Vestergade 8-16
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32066364

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Leif Flemming Larsen
Vivi Skyum Christensen
Finn Bødker Knudsen

Direktion

Finn Bødker Knudsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet af 16. februar 2009 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Silkeborg, den 31.05.2013

Direktion

Finn Bødker Knudsen

Bestyrelse

Leif Flemming Larsen

Vivi Skyum Christensen

Finn Bødker Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 16. februar 2009 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 16. februar 2009 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.

Silkeborg, den 31.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Trærup
statsautoriseret revisor

Henrik A. Laursen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive finansierings- og investeringsaktivitet, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt andre aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteterne i selskabet har omfattet udlejning af 1 erhvervsjendom beliggende i Roskilde. Ejendommen har været udlejet i hele 2012 og er udlejet til to lejere.

Der er foretaget værdiregulering på ejendommen i Roskilde med en nedskrivning på 336 t.kr. Værdiansættelsen af ejendommen svarer herefter til et årligt afkast på 9,1%.

Selskabets aktionær har primo 2012 indskudt yderligere kapital i selskabet. Kapitalindskuddet udgør 500 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør (42) t.kr. ultimo 2012.

Begivenheder efter balancedagen

Sparekassen Lolland A/S har den 25. januar 2013 indgået aftale med Jyske Bank A/S, Silkeborg om overdragelse af samtlige aktiver og passiver bortset fra aktiekapital, hybrid kernekapital og ansvarlige lån. Selskabet ejes herefter af Jyske Bank A/S, Silkeborg, der i februar 2013 har tilført selskabet yderligere kapital, i alt 1.000 t.kr., og den samlede reetablering af selskabets aktiekapital forventes tilvejebragt via virksomhedens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Selskabets lejeindtægter indtægtsføres i den periode, disse vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning		343.664	238
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(335.600)	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(484.008)</u>	<u>(394)</u>
Driftsresultat		(475.944)	(156)
Andre finansielle indtægter	1	437.425	26
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(683.429)</u>	<u>(255)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(721.948)	(385)
Skat af ordinært resultat	3	<u>101.777</u>	<u>96</u>
Årets resultat		<u>(620.171)</u>	<u>(289)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(620.171)</u>	<u>(289)</u>
		<u>(620.171)</u>	<u>(289)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		4.300.000	4.636
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.300.000</u>	<u>4.636</u>
 Anlægsaktiver		 <u>4.300.000</u>	 <u>4.636</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.660.600	7.226
Udskudt skat		358.802	275
Andre tilgodehavender		3.781	288
Tilgodehavende selskabsskat		18.777	0
Tilgodehavender		<u>8.041.960</u>	<u>7.789</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>8.041.960</u>	 <u>7.789</u>
 Aktiver		 <u>12.341.960</u>	 <u>12.425</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	500
Overført overskud eller underskud		(1.042.001)	(423)
Egenkapital		<u>(42.001)</u>	<u>77</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.194.962	12.075
Skyldig selskabsskat		0	134
Anden gæld		188.999	139
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.383.961</u>	<u>12.348</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.383.961</u>	<u>12.348</u>
Passiver		<u>12.341.960</u>	<u>12.425</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(421.830)	78.170
Kapitalforhøjelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	(620.171)	(620.171)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(1.042.001)	(42.001)

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.		
1. Andre finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	434.404	26		
Øvrige finansielle indtægter	3.021	0		
	<u>437.425</u>	<u>26</u>		
2. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	683.429	255		
	<u>683.429</u>	<u>255</u>		
3. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	(18.777)	0		
Ændring af udskudt skat	(83.000)	(96)		
	<u>(101.777)</u>	<u>(96)</u>		
4. Materielle anlægsaktiver			<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.	
Kostpris primo			5.735.600	
Kostpris ultimo			<u>5.735.600</u>	
Dagsværdireguleringer primo			(1.100.000)	
Årets dagsværdireguleringer			(335.600)	
Dagsværdireguleringer ultimo			<u>(1.435.600)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo			<u>4.300.000</u>	
5. Virksomhedskapital	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er overfor moderselskabet afgivet pant på 5.690 t.kr. i ejendommen Langebjergvænget 19, 4000 Roskilde, som er optaget i årsregnskabet til 4.300 t.kr.

7. Ejerforhold

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

Jyske Bank A/S, Silkeborg.