



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS

CVR-nr. 15 11 53 94

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2013.

---

Christian Kruse-Madsen  
Dirigent

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**  
Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk

**København**  
Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk

**Aars**  
Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| Ledelsesberetning                                | 5                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 28. maj 2013

### **Direktion**

Per Solberg Hansen

### **Bestyrelse**

Christian Kruse-Madsen  
Formand

Anette Engbjerg

Knud Carsten Bernard Lønfeldt

Lene Fisker Birk

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 overstiger selskabets omsætningsaktiver med tkr. 1.733. Dette forhold indikerer, at der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til note 8, hvoraf det fremgår, at selskabets anpartshaver ikke vil kræve afdrag på sit tilgodehavende på tkr. 2.628 frem til næste regnskabsafslutning den 31. december 2013. Ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Vi henviser endvidere til note 3 samt ledelsesberetningens omtale af usikkerheden ved indregning af selskabets ejendom til dagsværdi.

### **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 28. maj 2013

## **NIELSEN & CHRISTENSEN**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Moldrup

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>             | Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS<br>c/o Dansk Financia A/S<br>Charlottenlund Stationsplads 2<br>2920 Charlottenlund |
|                              | CVR-nr.: 15 11 53 94   |
|                              | Stiftet: 1. april 1991   |
|                              | Hjemsted: Gentofte   |
|                              | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>            | Christian Kruse-Madsen, Formand<br>Anette Engbjerg<br>Knud Carsten Bernard Lønfeldt<br>Lene Fisker Birk          |
| <b>Direktion</b>             | Per Solberg Hansen   |
| <b>Revision</b>              | Nielsen & Christensen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  |
| <b>Bankforbindelse</b>       | Jyske Bank A/S   |
| <b>Modervirksomhed</b>       | Bolux A/S  |
| <b>Associeret virksomhed</b> | HENEF A/S, København   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS er et ejendomsselskab, hvis primære aktivitet er boligudlejning. Herudover ejes en kapitalandel i et selskab med samme aktivitet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det selskab, hvori selskabet ejer kapitalandele, indregner ejendomme efter samme metode.

I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en vis usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af investering i de pågældende ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 728 t.kr. mod 725 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1,8 mio. kr. mod -21,8 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ordinære resultat af de primære aktiviteter før værdiregulering af selskabets ejendom og ejendomsporteføljen i det ejendomsselskab, hvori selskabet ejer en kapitalandel, forventes i 2013 at være uændret i forhold til 2012.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>  | <u>2012</u>      | <u>2011</u>        |
|--|------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>727.895</b>   | <b>724.676</b>     |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 1.537.558        | -1.390.908         |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>2.265.453</b> | <b>-666.232</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      | 0                | -19.833.714        |
| Andre finansielle indtægter                                | 523.543          | 162.167            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                          | -498.981         | -2.057.804         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>2.290.015</b> | <b>-22.395.583</b> |
| 2 Skat af årets resultat                                   | -442.884         | 625.760            |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>1.847.131</b> | <b>-21.769.823</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                    |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0                | -11.850.789        |
| Overføres til overført resultat                            | 1.847.131        | 0                  |
| Disponeret fra overført resultat                           | 0                | -9.919.034         |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>1.847.131</b> | <b>-21.769.823</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                              |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2012</u>              | <u>2011</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                          |                          |
| 3 Investeringsejendomme                     | 28.000.000               | 26.544.334               |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>28.000.000</u>        | <u>26.544.334</u>        |
| 4 Kapitalandele i associerede virksomheder  | 0                        | 0                        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | 0                        | 1.400.500                |
| Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>0</u>                 | <u>1.400.500</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>28.000.000</u></b> | <b><u>27.944.834</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.597                    | 0                        |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 6.410                    | 5.530                    |
| Andre tilgodehavender                       | 1.340.763                | 1.168.299                |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 979                      | 0                        |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>1.349.749</u>         | <u>1.173.829</u>         |
| Likvide beholdninger                        | <u>178.122</u>           | <u>311.413</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>1.527.871</u></b>  | <b><u>1.485.242</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>29.527.871</u></b> | <b><u>29.430.076</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                                    |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>  | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
| 5 Virksomhedskapital                               | 200.000           | 200.000           |
| 6 Overført resultat                                | 6.631.799         | 4.784.668         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>6.831.799</b>  | <b>4.984.668</b>  |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                      | 3.812.912         | 3.370.316         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>3.812.912</b>  | <b>3.370.316</b>  |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     | 14.529.788        | 14.614.169        |
| Gæld til pengeinstitutter                          | 412.905           | 3.072.486         |
| Deposita   | 679.169           | 651.210           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt              | 15.621.862        | 18.337.865        |
| <br>Kortfristet del af langfristet gæld            | 478.065           | 352.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 94.243            | 33.875            |
| 8 Gæld til tilknyttede virksomheder                | 2.627.863         | 2.315.283         |
| Anden gæld   | 61.127            | 25.763            |
| Periodeafgrænsningsposter                          | 0                 | 10.306            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt              | 3.261.298         | 2.737.227         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>18.883.160</b> | <b>21.075.092</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                          | <b>29.527.871</b> | <b>29.430.076</b> |
| <br><b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |
| <b>10 Eventualposter</b>                           |                   |                   |

## Noter

---

|   | <u>2012</u>           | <u>2011</u>             |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                       |                         |
| Renter, tilknyttede virksomheder          | 98.175                | 72.118                  |
| Andre renteomkostninger                   | 400.806               | 1.985.686               |
|   | <u><b>498.981</b></u> | <u><b>2.057.804</b></u> |
| <br>                                      |                       |                         |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>          |                       |                         |
| Skat af årets resultat                    | 0                     | -3.405                  |
| Årets regulering af udskudt skat          | 442.596               | -622.355                |
| Regulering af tidligere års skat          | 288                   | 0                       |
|   | <u><b>442.884</b></u> | <u><b>-625.760</b></u>  |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2012</u>        | <u>31/12 2011</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2012                           | 11.041.239               | 11.041.239               |
| Tilgang i årets løb                               | 0                        | 0                        |
| Afgang i årets løb                                | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Kostpris 31. december 2012</b>                 | <b><u>11.041.239</u></b> | <b><u>11.041.239</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2012           | 15.503.095               | 16.830.214               |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>1.455.666</u>         | <u>-1.327.119</u>        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2012</b> | <b><u>16.958.761</u></b> | <b><u>15.503.095</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>    | <b><u>28.000.000</u></b> | <b><u>26.544.334</u></b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 1,98

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Der gøres opmærksom på, at ved værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er en vis usikkerhed for, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af investering i den pågældende ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 9.200 t.kr.. Egenkapitalen vil, efter der er taget højde for effekten på udskudt skat, dermed blive reduceret fra de nuværende 6.832 t.kr. til -68 t.kr.

## Noter

---

|  | <u>31/12 2012</u>        | <u>31/12 2011</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2012                            | 7.982.925                | 7.378.013                |
| Tilgang i årets løb                                | <u>0</u>                 | <u>604.912</u>           |
| <b>Kostpris 31. december 2012</b>                  | <b><u>7.982.925</u></b>  | <b><u>7.982.925</u></b>  |
| Opskrivninger 1. januar 2012                       | -7.982.925               | 11.977.620               |
| Korrektion af tidligere opskrivninger              | 0                        | -11.850.789              |
| Omregning til valutakurs                           | 0                        | -148.145                 |
| Nedskrivning af kapitalandele                      | 0                        | -7.982.925               |
| Korrektion vedrørende årets tilgang                | 0                        | 29.700                   |
| Udlodning af egne aktier                           | <u>0</u>                 | <u>-8.386</u>            |
| <b>Opskrivninger 31. december 2012</b>             | <b><u>-7.982.925</u></b> | <b><u>-7.982.925</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>     | <b><u>0</u></b>          | <b><u>0</u></b>          |

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

|           | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>hos Ll.<br>Colbjørnsens;<br>ade 6-10 ApS |
|-----------|-----------|-------------|----------------|--|
| HENEF A/S | 33,033 %  | -13.729.549 | -877.782       | 0  |

Besiddelsen omfatter nom. 3.150.000 aktier, svarende til nominelt 33,0327 % af HENEF A/S.

|  | <u>31/12 2012</u>       | <u>31/12 2011</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Virksomhedskapital</b>             |                         |                         |
| Virksomhedskapital 1. januar 2012        | <u>200.000</u>          | <u>200.000</u>          |
|  | <b><u>200.000</u></b>   | <b><u>200.000</u></b>   |
| <b>6. Overført resultat</b>              |                         |                         |
| Overført resultat 1. januar 2012         | 4.784.668               | 14.703.700              |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>1.847.131</u>        | <u>-9.919.032</u>       |
|  | <b><u>6.631.799</u></b> | <b><u>4.784.668</u></b> |

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

|                                | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2012</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2011</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                           | 14.529.788                     | 14.529.788                       | 14.966.169                       |
| Gæld til pengeinstitutter      | 478.065                     | 0                              | 890.970                          | 3.072.486                        |
|                                | <u>478.065</u>              | <u>14.529.788</u>              | <u>15.420.758</u>                | <u>18.038.655</u>                |

### 8. Gæld til tilknyttede virksomheder

|  |  |  |                  |                  |
|--|--|--|------------------|------------------|
| Kortfristet gæld til tilknyttet virksomhed |  |  | <u>2.627.863</u> | <u>2.315.283</u> |
|  |  |  | <u>2.627.863</u> | <u>2.315.283</u> |

Selskabets anpartshaver vil ikke kræve afdrag på sit tilgodehavende på tkr. 2.628 i perioden frem til næste regnskabsafslutning den 31. december 2013.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.948.600 EUR, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 28.000 t.kr.

Der er herudover tinglyst pantebreve til realkreditinstitut for i alt 23.940 t.kr. Lånene er tabslån i forbindelse med byfornyelse. Lånenes ydelser betales af Københavns Kommune.

Der er stillet sikkerhed i aktier i HENEF A/S med nom. 3.150 t.kr. for alt Nykredit Banks, Nykredit Realkredit og Jyske Banks mellemværende med selskabet og med HENEF A/S. Derudover er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev på 10.000 t.kr. i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 28.000 t.kr.

Til sikkerhed for HENEF A/S' gæld til Nykredit Bank er der givet fuldmagt og transport i provenu fra ejendommen. Sikkerhedsstillelsen overfor Nykredit Bank A/S er maksimeret til 1.000 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.