

EJENDOMSSELSKABET GRÅBRØDRE PLADS A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/06/2013

Jørn Beier
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET GRÅBRØDRE PLADS A/S Nedergade 35 5000 Odense C Telefonnummer: 70201545 e-mailadresse: info@barfoedgroup.dk CVR-nr: 30496345 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab P-enhed: 1016976276

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato. Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03/06/2013

Direktion

Jørn Beier

Frederik Barfoed

Bestyrelse

Lise Barfoed

Rolf Harald Barfoed

Frederik Barfoed

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET GRÅBRØDRE PLADS A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET GRÅBRØDRE PLADS 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 0, hvori ledelsen redegør for den indgåede refinansieringsplan samt tillæg hertil.

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.

Odense, 03/06/2013

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets eneste forretningsområde er investering i og udlejning af fast ejendom. Selskabets eneste aktivitet er ejerskabet til og driften af det tidligere posthus i Odense.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2012 udviser et underskud på t.kr. 2.566 efter skat, hvilket under hensyntagen til nedskrivning af ejendommen med t.kr. 2.189 anses som tilfredsstillende. Balancen pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på t.kr. 465.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Resultatet før værdireguleringer for 2013 forventes at blive på niveau med 2012. Der er efter ledelsens skøn ikke udover ovenstående indtruffet betydningsfulde hændelser efter regn-skabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gråbrødre Plads A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen for regnskabsperioden. Huslejeindtægter præsenteres som huslejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af tomgangsleje. Tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder aktiveres sammen med moderniseringsudgiften.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Rolf Barfoed A/S m.fl., og den samlede skat fordeles mellem over-skuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi jf. redegørelsen side 8. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kostprisen for forbedringer af investeringsejendomme og bygninger under opførelse omfatter direkte løn- og materialeomkostninger m.v. samt tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		1.128.000	2.203.000
Andre eksterne omkostninger		-303.000	-278.000
Administrationsomkostninger		-50.000	-44.000
Bruttoresultat		775.000	1.881.000
Resultat af ordinær primær drift		775.000	1.881.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.189.000	-1.082.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	56.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ...		-2.000	0
Andre finansielle omkostninger		-1.323.000	-1.355.000
Ordinært resultat før skat		-2.739.000	-500.000
Ekstraordinært resultat før skat		-2.739.000	-500.000
Skat af årets resultat	1	173.000	-110.000
Årets resultat		-2.566.000	-610.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.566.000	
I alt		-2.566.000	

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		47.748.000	49.447.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	47.748.000	49.447.000
Anlægsaktiver i alt		47.748.000	49.447.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.373.000
Udsudte skatteaktiver		116.000	116.000
Tilgodehavende skat		173.000	0
Andre tilgodehavender		187.000	105.000
Tilgodehavender i alt		476.000	1.594.000
Omsætningsaktiver i alt		476.000	1.594.000
AKTIVER I ALT		48.224.000	51.041.000

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-535.000	2.031.000
Egenkapital i alt		465.000	3.031.000
Gæld til realkreditinstitutter		33.140.000	33.140.000
Kreditinstitutter i øvrigt		7.239.000	7.760.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		666.000	1.038.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	41.045.000	41.938.000
Gæld til banker		5.388.000	5.341.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		464.000	407.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		807.000	0
Skyldig selskabsskat		0	91.000
Anden gæld		55.000	233.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.714.000	6.072.000
Gældsforpligtelser i alt		47.759.000	48.010.000
PASSIVER I ALT		48.224.000	51.041.000

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	-173.000	91.000
Ændring af udskudt skat	0	19.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-173.000	110.000

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	70.763.000
Tilgang	490.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	71.253.000
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-21.316.000
Årets afskrivning	-2.189.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-23.505.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.748.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Priori- tetsgæld	Andre kredit- institutter	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Gæld pr. 31/12 2012	33.140	7.703	40.843	41.307
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	-464	-464	-407
Nominel gæld	33.140	7.239	40.379	40.900
Regulering til dagsværdi	0	0	0	0
Gæld til dagsværdi	33.140	7.239	40.379	40.900
Af den nominelle gæld forfalder efter mere end 5 år ca. kr. 38,5 mio.				

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Note 0. Usikkerhed ved indregning og måling

Going concern

En enkelt af koncernens finansielle kreditorer krævede i 2. halvår 2011 en nedbringelse af engagementet. Dette kombineret med den væsentlige negative udvikling i koncernens rentesikringsaftaler og den deraf afledte negative egenkapital pr. 31. december 2011 skabte en forøget risiko for koncernens og selskabets fremtidige likviditet og deraf afledt usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Ledelsen indgik derfor ultimo 2011 og supplerende i juni 2012 en aftale med de væsentligste finansielle kreditorer om den samlede finansiering gældende frem til ultimo 2016. Aftalen sikrer bla. at eksisterende rentesikringsaftaler ikke ensidigt kan termineres til indfrielse af negative markedsværdier.

Udviklingen i 2012 og begyndelsen af 2013 har betydet, at koncernen og bankerne, der deltager i ovenstående aftale, har ønsket en opdatering af aftalen. Der er nu opnået enighed om indholdet til et tillæg til den oprindelige aftale, der sikrer den sidste del af indfrielse i den bank, der ønskede nedbringelserne.

Tillægget til aftalen vil indebære refinansiering af 2 ejendomme medio 2013 og salg af 2 ejendomme medio 2014. Herudover sikrer aftalen stabile priser og en afdragsprofil, der matcher indtjeningen frem til ultimo 2017. Som en integreret del af det nye tillæg er udarbejdet budgetter og estimerer frem til ultimo 2018 baseret på de givne forudsætninger. Budgetter og estimerer, der er udgangspunktet for de bevilgede driftskreditter, viser, at koncernen vil forbedre indtjeningen yderligere i de kommende år. Resultatet for 1. kvartal 2013 viser et resultat efter finansiering, der overstiger det budgetterede med 3,7 mio. kr. Samtidig med, at koncernens rentesikringsaftaler er forbedret med 100 mio. kr.

Det er ledelsens opfattelse, at der således med indgåelsen af den nye tillægsaftale etableres en basis for en fortsat positiv drift og udvikling i koncernen samt en reetablering af koncernens kapital.

Det er derfor ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan aflægges ud fra en going concern betragtning.

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af ejendomme

Koncernen har i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommene valgt at anvende samme principper som tidligere, hvilket indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsudgifterne og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkast, der kan opnås i et velfungerende finansielt marked. Det forudsættes derfor, at ejendommene sælges i en finansieret handel med overtagelse af eksisterende prioriteter i ejendommene.

Hvor fastlæggelsen af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på en objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelserne.

Koncernen har som udgangspunkt valgt at fastholde afkastprocenterne på samme niveau som i 2011 for samtlige ejendomme. Enkelte ejendomme, der påtænkes solgt i 2013, er dog værdiansat til et højere afkast, idet disse ejendomme vil skulle sælges uden købers mulighed for at overtage eksisterende finansiering.

For at sikre et så fuldstændigt grundlag som muligt er følgende forhold taget i betragtning ved fastlæggelsen af afkastprocenten:

1. Udsagn fra de væsentligste erhvervsejendomsmæglere på det danske marked,
2. Værdiansættelser af ejendomme hos andre større ejendomsselskaber,
3. Foreliggende handler og købstilbud på koncernens egne ejendomme,
4. Kendskab til gennemførte handler,
5. Sikkerheden for cashflowet på den enkelte ejendom,
6. I det omfang koncernens ejendomme er beliggende i samme selskab, og der tillige p.g.a. nærhed og ensartethed i driften kan opnås stordriftsfordele, er der taget hensyn til dette i forbindelse med fastlæggelsen af driftsudgifterne,
7. Ejendommene kan sælges med overtagelse af den eksisterende finansiering.

Fastlæggelsen af afkastprocenten er således en afvejning af en lang række forskelligartede faktorer med stor betydning for værdien af koncernens ejendomsportefølje. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen vil derfor altid være forbundet med en vis usikkerhed.

Det gennemsnitlige anvendte afkast for koncernens ejendomme er på 5,17 %, mens den gennemsnitlige finansieringsrente primo 2013 var på 4,75 %.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for prioritetsgæld t.kr. 1.447.031, gæld til andre kreditinstitutter t.kr. 398.463, bankgæld t.kr. 322.596 og negative markedsværdier t.kr. 1.195.434 i øvrige koncernselskaber.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld t.kr. 33.140 og andre kreditinstitutter t.kr. 7.703

Investerings ejendomme

47.748 49.447

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Rolf Barfoed A/S, Odense
CVR-nr. 14 14 26 49