

**Ejendomsselskabet Kongens Have A/S**  
**Sønderbrogade 76, 8700 Horsens**

---

**Årsrapport for**  
**2012**

---

**CVR-nr. 28 51 90 95**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2013.

---

Bendt Mortensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Kongens Have A/S.

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.

Horsens, den 13. februar 2013

### **Direktion**

Bendt Mortensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Michael Dreisler  
bestyrelsesformand

Leif Hede Nielsen

Bjarne Larsen

Jens Søren Brigsted

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Kongens Have A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongens Have A/S 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.

### **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 13. februar 2013

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Kongens Have A/S  
Sønderbrogade 76  
8700 Horsens

Telefon: 33 88 22 30

Telefax: 70 10 55 51

CVR-nr.: 28 51 90 95

Stiftet: 1. april 2005

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

8. regnskabsår

### Bestyrelse

Michael Dreisler, bestyrelsesformand

Leif Hede Nielsen

Bjarne Larsen

Jens Søren Brigsted

### Direktion

Bendt Mortensen, direktør

### Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Øster Allé 42

2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er at eje, udleje og udvikle ejendommen Vognmagergade 8, København.

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

Årets resultat efter skat udgør 12,0 mio. kr. mod 10,3 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen fastholder værdien af selskabets ejendom i henhold til seneste valuarvurdering fra april 2010 på 340 mio. kr.

Bestyrelsen råder fortsat såvel sælgende som købende aktionærer til selvstændigt at forholde sig til ejendommens værdi når handelspris på aktier fastsættes. Bestyrelsens råd omkring selvstændig stillingtagen til ejendommens værdi gælder også øvrige eksterne finansielle interessenter som forholder sig til selskabets økonomi.

### **Finansielle forhold**

Selskabet har i 2012 indgået en aftale om forvaltning af en del af selskabets likvide midler ca 18,5 mio. kr. Der er foretaget investering i forskellige værdipapirer med lav risikoprofil som et alternativ til kontant beholdning.

### **Udbytte**

Bestyrelsen foreslår, at der udloddes udbytte med 4,995 mio. kr.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets forventer et resultat på ca. 14,2 mio. kr. før dagsværdiregulering af ejendom og gæld for regnskabsåret 2013.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongens Have A/S 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægt vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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".

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".

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancen dagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	21.115.594	21.337.086
Andre eksterne omkostninger	-517.914	-474.142
1 Personaleomkostninger	-150.000	-100.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.447.680</b>	<b>20.762.944</b>
Andre finansielle indtægter	661.261	73.022
Andre finansielle omkostninger	-5.181.907	-7.122.500
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.927.034</b>	<b>13.713.466</b>
2 Skat af årets resultat	-3.950.000	-3.450.000
<b>Årets resultat</b>	<b>11.977.034</b>	<b>10.263.466</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	4.995.000	6.975.000
Overføres til overført resultat	6.982.034	3.288.466
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.977.034</b>	<b>10.263.466</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>340.000.000</u>	<u>340.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>340.000.000</u>	<u>340.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>340.000.000</u></b>	<b><u>340.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>58.200</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>58.200</u>	<u>0</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>18.525.432</u>	<u>0</u>
	Værdipapirer i alt	<u>18.525.432</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.479.085</u>	<u>14.199.595</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>20.062.717</u></b>	<b><u>14.199.595</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>360.062.717</u></b>	<b><u>354.199.595</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Aktiekapital	22.500.000	22.500.000
5 Overført resultat	47.954.487	40.972.454
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.995.000	6.975.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>75.449.487</u></b>	<b><u>70.447.454</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	38.650.000	34.700.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>38.650.000</u></b>	<b><u>34.700.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	242.112.275	245.676.536
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>242.112.275</u>	<u>245.676.536</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.550.000	3.100.000
Anden gæld	300.955	275.605
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.850.955</u>	<u>3.375.605</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>245.963.230</u></b>	<b><u>249.052.141</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>360.062.717</u></b>	<b><u>354.199.595</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Nærtstående parter**

## Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>150.000</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
Bestyrelseshonorar er inkl. regulering vedr. tidligere år		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>3.950.000</u>	<u>3.450.000</u>
	<b><u>3.950.000</u></b>	<b><u>3.450.000</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>315.000.000</u>	<u>315.000.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>315.000.000</u></b>	<b><u>315.000.000</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>25.000.000</u></b>	<b><u>25.000.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>340.000.000</u></b>	<b><u>340.000.000</u></b>
Ejendommen er vurderet af valuar i april 2010.		
Værdien af ejendommen vurderes ikke at være væsentligt ændret siden valuarvurderingen.		
<b>4. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo	22.500.000	25.000.000
Køb af egne aktier	<u>0</u>	<u>-2.500.000</u>
	<b><u>22.500.000</u></b>	<b><u>22.500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 250.000 aktier a 100 kr. Alle aktier har samme rettigheder.

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 25.000 stk. a 100 kr.

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	40.972.453	42.253.988
Årets overførte overskud eller underskud	6.982.034	3.288.466
Køb af egne aktier	0	-4.570.000
	<u><b>47.954.487</b></u>	<u><b>40.972.454</b></u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	6.975.000	13.005.000
Udloddet udbytte	-6.975.000	-13.005.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>4.995.000</u>	<u>6.975.000</u>
	<u><b>4.995.000</b></u>	<u><b>6.975.000</b></u>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	<u>38.650.000</u>	<u>34.700.000</u>
	<u><b>38.650.000</b></u>	<u><b>34.700.000</b></u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter 1	<u>245.662.275</u>	<u>248.776.536</u>
	245.662.275	248.776.536
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.550.000</u>	<u>-3.100.000</u>
	<u><b>242.112.275</b></u>	<u><b>245.676.536</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>227.000.000</u>	<u>230.000.000</u>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 246 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 340 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 62,5 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

AA Jensen Gruppen A/S, Horsens

Brisan A/S, Svendborg

Dreisler Invest A/S, Aalborg

G. Holding A/S, Aalborg

Felix Arden A/S, Arden

LHN Ejendomme ApS, Horsens