

Ejendomsselskabet Kongens Have A/S
Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

Årsrapport for
2013

CVR-nr. 28 51 90 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2014.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 30. april 2014

Direktion

Bendt Mortensen
direktør

Bestyrelse

Michael Dreisler
formand

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 30. april 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Kongens Have A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 51 90 95
Stiftet: 1. april 2005
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Bestyrelse

Michael Dreisler, formand
Leif Hede Nielsen
Bjarne Larsen
Jens Søren Brigsted

Direktion

Bendt Mortensen, direktør

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 32,5 mio. kr. mod 12,0 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen er optaget til en forventet salgpris pr. 31. december 2014 på 370 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 indgået aftale med Nykredit om forvaltning af en del af selskabets likvider ca. 34 mio. kr. Der er foretaget investering i forskellige værdipapirer med lav risikoprofil som et alternativ til kontant beholdning.

Udbytte

Ledelsen foreslår at der ikke udloddes udbytte.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets resultat før dagsværdiregulering af ejendom og gæld vil udgøre ca. 15,1 mio. kr..

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 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".

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.

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 (børs-kurs) på balancedagen.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	21.653.895	21.115.594
Andre eksterne omkostninger	-474.188	-517.914
1 Personaleomkostninger	-130.000	-150.000
Resultat før finansielle poster	21.049.707	20.447.680
Værdiregulering af investeringsejendomme	24.875.000	0
Andre finansielle indtægter	1.707.738	661.261
Øvrige finansielle omkostninger	-2.829.885	-5.181.907
Resultat før skat	44.802.560	15.927.034
2 Skat af årets resultat	-12.350.000	-3.950.000
Årets resultat	32.452.560	11.977.034
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	4.995.000
Overføres til overført resultat	32.452.560	6.982.034
Disponeret i alt	32.452.560	11.977.034

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	370.000.000	340.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>370.000.000</u>	<u>340.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>370.000.000</u>	<u>340.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	1.526.372	0
	Andre tilgodehavender	132.371	81.279
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.556</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.661.299</u>	<u>81.279</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>34.044.770</u>	<u>18.525.432</u>
	Værdipapirer i alt	<u>34.044.770</u>	<u>18.525.432</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.149.931</u>	<u>1.479.085</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.856.000</u>	<u>20.085.796</u>
	Aktiver i alt	<u>406.856.000</u>	<u>360.085.796</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	22.500.000	22.500.000
5	Overført resultat	80.407.046	47.954.487
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.995.000
	Egenkapital i alt	<u>102.907.046</u>	<u>75.449.487</u>
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	51.000.000	38.650.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>51.000.000</u>	<u>38.650.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>238.563.297</u>	<u>242.112.275</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>238.563.297</u>	<u>242.112.275</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.575.000	3.550.000
	Gæld til pengeinstitutter	5.109.906	0
	Anden gæld	<u>5.700.751</u>	<u>324.034</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.385.657</u>	<u>3.874.034</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>252.948.954</u>	<u>245.986.309</u>
	Passiver i alt	<u>406.856.000</u>	<u>360.085.796</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>130.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>150.000</u>
Bestyrelse	<u>130.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>150.000</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	13.350.000	3.950.000
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>12.350.000</u>	<u>3.950.000</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>315.000.000</u>	<u>315.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>315.000.000</u>	<u>315.000.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>55.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>55.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>370.000.000</u>	<u>340.000.000</u>
Ejendommen er optaget til en forventet salgspris pr. 31/12 2014 på 370 mio. kr.		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>22.500.000</u>	<u>22.500.000</u>
	<u>22.500.000</u>	<u>22.500.000</u>

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 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	47.954.486	40.972.453		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>32.452.560</u>	<u>6.982.034</u>		
	<u>80.407.046</u>	<u>47.954.487</u>		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	4.995.000	6.975.000		
Udloddet udbytte	-4.995.000	-6.975.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>4.995.000</u>		
	<u>0</u>	<u>4.995.000</u>		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	38.650.000	34.700.000		
Udskudt skat af årets resultat	13.350.000	3.950.000		
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>		
	<u>51.000.000</u>	<u>38.650.000</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.575.000</u>	<u>223.000.000</u>	<u>242.138.297</u>	<u>245.662.275</u>
	<u>3.575.000</u>	<u>223.000.000</u>	<u>242.138.297</u>	<u>245.662.275</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 242 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 370 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