

Ejendomsselskabet Kongens Have A/S
Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

Årsrapport for
2014

CVR-nr. 28 51 90 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2015.

Henning Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 10. februar 2015

Direktion

Henning Foldager
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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 10. februar 2015

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
10. regnskabsår

Bestyrelse

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

Direktion

Henning Foldager, 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. Ejendommen er afhændet pr. 31. december 2014.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 17,9 mio. kr. mod 32,5 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Udbytte

Ledelsen foreslår at der udloddes udbytte på 56,3 mio. kr.

Den forventede udvikling

Selskabet forventes på den kommende generalforsamling at beslutte en kapitalnedsættelse samt at træde i likvidation.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skatteaktivet, 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>	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter	22.195.466	21.655
Andre eksterne omkostninger	-1.022.682	-475
1 Personaleomkostninger	-130.000	-130
Resultat før finansielle poster	21.042.784	21.050
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	24.875
Andre finansielle indtægter	2.603.159	1.782
Øvrige finansielle omkostninger	-2.613.421	-2.904
Resultat før skat	21.032.522	44.803
2 Skat af årets resultat	-3.146.880	-12.350
Årets resultat	17.885.642	32.453
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	56.285.188	0
Overføres til overført resultat	0	32.453
Disponeret fra overført resultat	-38.399.546	0
Disponeret i alt	17.885.642	32.453

Balance 31. december

Aktiver	2014	2013
<u>Note</u>	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	0	370.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	370.000
Anlægsaktiver i alt	0	370.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	2.412.289	1.526
Andre tilgodehavender	1.205	132
Periodeafgrænsningsposter	2.556	3
Tilgodehavender i alt	2.416.050	1.661
Andre værdipapirer og kapitalandele	141.221	34.045
Værdipapirer i alt	141.221	34.045
Likvide beholdninger	83.207.334	1.149
Omsætningsaktiver i alt	85.764.605	36.855
Aktiver i alt	85.764.605	406.855

Balance 31. december

Passiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	22.500.000	22.500
5 Overført resultat	0	80.407
Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.285.188	0
Egenkapital i alt	<u>78.785.188</u>	<u>102.907</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	51.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>51.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	238.563
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	238.563
Kortfristet del af langfristet gæld	0	3.575
Gæld til pengeinstitutter	6.109.003	5.110
Anden gæld	870.414	5.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.979.417	14.385
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.979.417</u>	<u>252.948</u>
Passiver i alt	<u>85.764.605</u>	<u>406.855</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Nærtstående parter**

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	130.000	130
	130.000	130
Bestyrelse	130.000	130
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	53.858.154	0
Årets regulering af udskudt skat	-51.000.000	12.350
Regulering af tidligere års skat	288.726	0
	3.146.880	12.350
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	315.000.000	315.000
Afgang i årets løb	-315.000.000	0
Kostpris ultimo	0	315.000
Regulering til dagsværdi primo	55.000.000	55.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-55.000.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	0	55.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	370.000

Selskabets investeringsejendom er afhændet i regnskabsåret 2014 til den bogførte værdi pr. 31. december 2013.

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	25.000.000	25.000
Egne aktier	-2.500.000	-2.500
	22.500.000	22.500

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.

5. Overført resultat		
Overført resultat primo	80.407.046	47.954
Årets overførte overskud eller underskud	-38.399.546	32.453
Udloddet ordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-13.350.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-33.325.000	0
Heraf udbytte fra egne aktier	4.667.500	0
	0	80.407

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 62,5 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld.

7. 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