



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 00
www.kpmg.dk

Ejendomsselskabet Palæet A/S

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 17. februar _____ 20__14__

Hans Lindum Møller
dirigent

CVR-nr. 17 00 00 47
009898 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Palæet A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 5. februar 2014
Direktion:

Henning Philip Jensen

Bestyrelse:

Henning Philip Jensen

Hans Lindum Møller

Poul Erik Hansen

Hans Henrik Wurlitzer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Palæet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Palæet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

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.

Sønderborg, den 5. februar 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kresten Lei
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Palæet A/S
Ahlefeldvej 5
6300 Gråsten

CVR-nr.: 17 00 00 47
Stiftet: 12. maj 1993
Hjemstedskommune: Sønderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henning Philip Jensen
Hans Lindum Møller
Poul Erik Hansen
Hans Henrik Wurlitzer

Direktion

Henning Philip Jensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. februar 2014 på selskabets adresse.

Dirigent: Hans Lindum Møller

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje ejendommen Palæet, Gråsten, og udleje denne til Advokatfirmaet Kjems A/S.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 409 tkr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31. december 2013 udgør 3.737 tkr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Palæet A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker lineært over forventet brugstid på 100 år.

Egenkapital - udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
Lejeindtægter		596.721	586
Eksterne omkostninger		-12.150	-12
Bruttofortjeneste		584.571	574
Afskrivning, ejendom		-50.000	-50
Resultat af primær drift		534.571	524
Finansielle indtægter		1.002	0
Finansielle omkostninger		-89.235	-168
Resultat før skat		446.338	356
Skat af årets resultat	1	-37.247	-15
Årets resultat		<u>409.091</u>	<u>341</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		400.000	400
Overført resultat		9.091	-59
		<u>409.091</u>	<u>341</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	2		
Ejendommen, Palæet		<u>7.100.000</u>	<u>7.150</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.100.000</u>	<u>7.150</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		<u>198</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>274.166</u>	<u>201</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>274.364</u>	<u>201</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>7.374.364</u></u>	<u><u>7.351</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	3		
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat		2.836.973	2.828
Foreslået udbytte		400.000	400
Egenkapital i alt		<u>3.736.973</u>	<u>3.728</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>398.000</u>	<u>410</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Prioritetsgæld		<u>3.110.000</u>	<u>3.110</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Selskabsskat		37.247	18
Anden gæld		<u>92.144</u>	<u>85</u>
		<u>129.391</u>	<u>103</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.239.391</u>	<u>3.213</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.374.364</u>	<u>7.351</u>
Sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>		
		tkr.		
1 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	<u>37.247</u>	<u>15</u>		
Specificeres således:				
Årets aktuelle skat	49.247	28		
Regulering af udskudt skat	<u>-12.000</u>	<u>-13</u>		
	<u>37.247</u>	<u>15</u>		
2 Materielle anlægsaktiver				
		Ejendommen, Palæet		
Kostpris 1. januar 2013		<u>7.450.000</u>		
Afskrivninger 1. januar 2013		300.000		
Afskrivninger		<u>50.000</u>		
Afskrivninger 31. december 2013		<u>350.000</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>7.100.000</u>		
Afskrives over		<u>100 år</u>		
3 Egenkapital				
	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	2.827.882	400.000	3.727.882
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>9.091</u>	<u>400.000</u>	<u>409.091</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>500.000</u>	<u>2.836.973</u>	<u>400.000</u>	<u>3.736.973</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Af prioritetsgælden forfalder 2.973.664 kr. til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.110 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 udgør 7.100 tkr.

6 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Palæet A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Advokat Henning Philip Jensen, Stjerneparken 6, 6300 Gråsten,
Advokat Poul Erik Hansen, Gl. Færgevej 6, Trappen, 6300 Gråsten,
Advokat Hans Lindum Møller, Mindevej 14, 6320 Egernsund,
Advokat Hans Henrik Wurlitzer, Tøndervej 175, 6200 Aabenraa.