

A. MISCHOU & CO. EFTF. A/S

Farvergade 17, 1463 København K.

CVR-nr.: 18 23 47 18

Årsrapport 2012

*Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19/4 2013.*



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	2
Intern revisions påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for A. Mischou & Co. Eff. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt af resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2013

I direktionen


Jørn Anker-Svendsen
adm. direktør

I bestyrelsen


Finn Jellingsø
Formand


Finn Pedersen


Kirsten Petry

INTERN REVISIONS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for A. Mischou & Co. Eff. A/S for regnskabsåret 2012. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført efter internationale standarder om revision. Disse standarder kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet, herunder undersøgelse af information, der understøtter de anførte beløb og oplysninger. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 resultaterne af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 3. april 2013



Peter Nordvig Præst
Revisionschef

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i A. Mischou & Co. Eftf. A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A. Mischou & Co. Eftf. 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, 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 - 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.

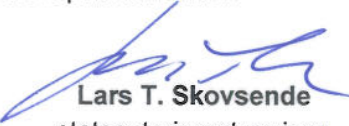
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. april 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor


Lars T. Skovsende
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: A. Mischou & Co. Eff. A/S
Farvergade 17
1463 København K

CVR-nr. 18 23 47 18
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2012

Bestyrelse: Finn Jellingsø, formand
Finn Pedersen
Kirsten Petry

Direktion: Adm. direktør Jørn Anker-Svendsen

Intern revision: Revisionschef Peter Nordvig Præst

Revision: Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Statsautoriseret revisor Lone Møller Olsen
Statsautoriseret revisor Lars T. Skovsende

Generalforsamling: Ordinær generalforsamling afholdes den 19. april 2013
på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i investeringsejendommen Østerbrogade 114-116.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 938 t.kr. mod et overskud på 61 t.kr. i 2011.

Resultat af ejendommenes drift viser et overskud på 2.098 t.kr. mod overskud på 1.556 t.kr. året før.

Resultatet før skat blev et overskud på 1.795 t.kr. mod et overskud på 396 t.kr. i 2011. Resultatet indeholder en mindre opskrivning af ejendommens værdi med 18 t.kr.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er værdiansat under forudsætning af, at alle lejemaal vil være udlejet. Udlejningsprocenten i selskabets ejendom er på 92,4 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat anses for tilfredsstillende. Det foreslås, at der udbetales udbytte på 7.636.619 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom er efter regnskabsårets afslutning solgt til 57,3 mio. kr. med forventet overtagelse 1. maj 2013 og med en mindre regnskabsmæssig gevinst i forhold til den bogførte værdi af ejendommen pr. 31. december 2012. Ejendommen er forinden udbudt til boliglejerne, som kan overtage den på andelsbasis, hvis mere end 50 % stemmer herfor. Efter afvikling af salget vil selskabet blive likvideret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A. Mischou & Co. Eff. A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

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 og nedskrivninger.

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.

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

Skat:

A. Mischou & Co. Eff. A/S er sambeskattet med LB Forsikring A/S og dets modervirksomhed LB Foreningen f.m.b.a. samt LB Forsikring A/S's danske dattervirksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomhed i forhold til de skattepligtige indkomster i selskaberne.

Udgiftsført skat omfatter beregnet skat af årets skattepligtige resultat reguleret for den i året opgjorte ændring af hensættelser til udskudt skat eller skatteaktiver, som en realisation af selskabets aktiver til de regnskabsmæssige værdier vil kunne medføre. Den udskudte skat beregnes med den aktuelle selskabsskatteprocent af det udskudte skattegrundlag.

Såfremt der forekommer et skatteaktiv, som med overvejende sandsynlighed forventes udnyttet i fremtiden, opføres dette under aktiver.

Der foretages hensættelser til udskudt skat på ejendommen.

Investeringsaktiver:

For den solgte ejendom, hvor handel ikke er endelig afsluttet ved regnskabsårets afslutning, sættes dagsværdien til salgsprisen minus estimerede salgsomkostninger.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter	2012	kr. 1.000 2011
<i>Ejendommens drift:</i>		
Nettoindtægt	2.667.909	2.469
Driftsudgifter.....	-569.630	-913
Ejendommens drift.....	2.098.279	1.556
Administrationsomkostninger	-375.335	-393
1 Finansielle indtægter.....	72.344	80
2 Finansielle udgifter.....	0	-847
RESULTAT FØR SKAT	1.795.288	396
3 Skat af årets resultat	-856.969	-335
ÅRETS RESULTAT	938.319	61
 Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført overskud eller underskud	-6.698.300	61
Foreslået udbytte	7.636.619	0
I alt	938.319	61

BALANCE
PR. 31. DECEMBER 2012

Noter	2012	kr. 1.000 2011
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
<i>Investeringsaktiver:</i>		
4 Ejendom.....	55.106.719	55.088
ANLÆGSAKTIVER I ALT	55.106.719	55.088
OMSÆTNINGSAKTIVER		
<i>Tilgodehavender:</i>		
Tilgodehavender hos modervirksomheden.....	7.636.619	6.186
Selskabsskat	0	173
Andre tilgodehavender	36.658	7
Tilgodehavender i alt	7.673.277	6.366
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	7.673.277	6.366
AKTIVER I ALT	62.779.996	61.454

BALANCE
PR. 31. DECEMBER 2012

Noter	2012	kr. 1.000 2011
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
5 Aktiekapital	2.500.000	2.500
<i>Overført overskud eller underskud</i>		
Overført fra tidligere år.....	47.101.149	47.040
Overført af årets resultat.....	<u>-6.698.300</u>	<u>61</u>
Overførsel til næste år.....	<u>40.402.849</u>	<u>47.101</u>
Foreslået udbytte	<u>7.636.619</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>50.539.468</u>	<u>49.601</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
6 Hensættelser til udskudte skatter.....	<u>10.595.084</u>	<u>10.591</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT.....	<u>10.595.084</u>	<u>10.591</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Deposita.....	670.304	637
Selskabsskat.....	393.104	0
Anden gæld	<u>582.036</u>	<u>625</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>1.645.444</u>	<u>1.262</u>
PASSIVER I ALT	<u>62.779.996</u>	<u>61.454</u>
7 EVENTUALFORPLIGTELSE		
8 NÆRTSTÅENDE PARTER		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Noter	2012	kr. 1.000 2011
1 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renter mellemregning med modervirksomhed.....	54.101	44
Øvrige renter.....	0	36
Opskrivning ejendom.....	18.243	0
Finansielle indtægter i alt.....	<u>72.344</u>	<u>80</u>
2 FINANSIELLE UDGIFTER		
Nedskrivning af ejendom	<u>0</u>	<u>-847</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst.....	-433.336	-299
Regulering selskabsskat tidligere år	-419.073	0
Ændring i hensættelser til udskudte skatter.....	-4.560	-36
Skat af årets resultat i alt.....	<u>-856.969</u>	<u>-335</u>
4 EJENDOM		
<i>Ejendommen Østerbrogade 114-116:</i>		
Anskaffelseskurs primo.....	7.069.735	7.029
Årets tilgang.....	<u>0</u>	<u>40</u>
Anskaffelseskurs ultimo.....	<u>7.069.735</u>	<u>7.069</u>
Opskrivninger primo.....	48.018.741	48.866
Årets opskrivninger.....	18.243	0
Årets nedskrivninger.....	<u>0</u>	<u>-847</u>
Opskrivninger ultimo.....	<u>48.036.984</u>	<u>48.019</u>
Bogført værdi ultimo.....	<u>55.106.719</u>	<u>55.088</u>
Ejendommen er pr. 1. oktober 2010 vurderet til kr. 52.000.000		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Noter	2012	kr. 1.000 2011
5 AKTIEKAPITAL		
Aktiekapitalen på kr. 2.500.000 ejes af Semen Ejendomsaktieselskab, København		
Aktierne er opdelt således:		
A-aktier	500.000	
B-aktier	2.000.000	
Aktiekapitalen består af 1.000 stk. A-aktier og 4.000 stk. B-aktier, begge á nominelt kr. 500.		
6 HENSÆTTELSER TIL UDSKUDTE SKATTER		
Investeringsejendom.....	<u>10.595.084</u>	<u>10.591</u>
Hensættelser til udskudte skatter i alt.....	<u>10.595.084</u>	<u>10.591</u>
7 EVENTUALFORPLIGTELSER		
GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND	BRL § 18	BRL § 18B
Saldo pr. 1. januar 2012.....	0	-2.723.168
Årets hensættelser.....	<u>281.665</u>	<u>256.340</u>
I alt hensat.....	<u>281.665</u>	<u>-2.466.828</u>
Afholdte vedligeholdelsesudgifter.....	-209.799	0
Heraf modregnet i § 18B.....	<u>-71.866</u>	<u>71.866</u>
Saldo pr. 31. december 2012.....	<u>0</u>	<u>-2.394.962</u>

8 NÆRTSTÅENDE PARTER

Som nærtstående parter anses selskabets modervirksomhed, dennes modervirksomhed med tilknyttede og associerede virksomheder samt den øverste modervirksomhed og dens mindretalsaktionærer. Endvidere indgår selskabets bestyrelse og direktion samt disses relaterede nærtstående. Der indgår yderligere selskaber, hvori personkredsen har væsentlige interesser. Ud over koncerninterne transaktioner har der ikke været andre transaktioner med nærtstående parter.