

GLB REVISION

Ejendomsselskabet Baagøes Gaard A/S i likvidation

CVR-nr. 21 58 09 88

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .



Advokat Frantz Palludan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Baagøes Gaard A/S i likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. juni 2013

Direktion



Advokat Frantz Palludan

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Ejendomsselskabet Baagoes Gaard A/S i likvidation

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baagoes Gaard A/S i likvidation 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at selskabet er trådt i likvidation, hvorfor aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som det ligeledes fremgår af note 1, er selskabets investeringsejendom værdiansat på baggrund af den opnåede overdragelsessum for aktierne i selskabet i 2013.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af den tegnede kapital, og er således omfattet af selskabslovens §119. Vi henviser til note 1 hvoraf det fremgår, hvorledes selskabskapitalen forventes reetableret efter aktierne i selskabet er overdraget samt hvorledes den tilstrækkelige likviditet sikres.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med årsregnskabsloven ikke har udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Køge, den 14. juni 2013

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S


Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Baagoes Gaard A/S i likvidation Skomagergade 9A, 2. 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 21 58 09 88
	Stiftet: 25. februar 1999
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Likvidator	Advokat Frantz Palludan
Revision	GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S, Fændediget 13, 4600 Køge
Modervirksomhed	JMJ Ejendomme A/S i likvidation

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendom i Svendborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Likvidator anser årets udvikling og resultat som utilfredsstillende.

Årets nettoomsætning udgør 1.378 t.kr. mod 1.304 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat før værdiregulering af ejendomme, urealiseret kursregulering af prioritetsgæld, nedskrivning af koncernmellemlægninger samt før skat udgør 213 t.kr. mod t.kr. 363 sidste år. Egenkapitalen udgør ultimo året - 554 t.kr.

Markedet for investeringsejendomme i visse områder af Danmark er fortsat påvirket af manglende likviditet og lav omsætning på markedet. Disse markedsvilkår medfører, at der - i lighed med tidligere år - knytter sig en større usikkerhed end sædvanligt til ejendommens måling (værdiansættelse). Hertil kommer, at der er en væsentlig driftsmæssig risiko forbundet med evnen til at kunne genudleje opsagte lejemål, herunder genudleje på de vilkår lejemålene tidligere var udlejet på.

Aktierne i selskabet er i 2013 solgt. Det er som et led i handlen aftalt, at købers advokat indtræder som likvidator. I den forbindelse vil køber indskyde midler, således at selskabskapitalen retableres. På den baggrund forventes likviditeten i selskabet at være tilstrækkelig til betaling af løbende driftsudgifter i selskabet i 2013.

Værdiansættelsen af selskabets ejendom er baseret på overdragelsessummen for aktierne i selskabet, og der er derfor foretaget en nedskrivning af ejendommen til kr. 17.950.000. Dette svarer til en forventet nettoforrentning på cirka 8%.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (moderselskabet JMJ Ejendomme A/S) kr. 4.896.320 er eftergivet. Dette tilgodehavende var allerede i 2011 nedskrevet til kr. 0, og der er således ingen effekt på resultat for 2012.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der henvises til beskrivelse ovenfor vedrørende afståelse af aktierne i selskabet, og de konsekvenser der følger heraf. Udover dette, er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2012.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Baagoes Gaard A/S i likvidation 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 og passiver er værdiansat til realisationsværdier.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til realisationsværdi. Ændring i værdien af investeringsejendomme føres over resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Realisationsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for blandede butiks- og beboelsesejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgettet for det kommende år.

Den forventede nettoforrentning på ejendommene er sat til ca 8%.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af ejendommens .

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Baagoes Gaard A/S i likvidation solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

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

Note	2012	2011
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.378.290	1.303.862
Andre eksterne omkostninger	-232.636	-173.163
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-276.367	-157.590
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.944.634	-5.204.961
Bruttoresultat	-4.075.347	-4.231.852
Andre driftsomkostninger	-23.746	-22.737
Resultat for finansielle poster	-4.099.093	-4.254.589
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	184.320
Andre finansielle indtægter	0	1.312
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-4.896.320
Andre finansielle omkostninger	-632.836	-773.333
Resultat før skat	-4.731.929	-9.738.610
2 Skat af årets resultat	1.215.911	1.550.289
Årets resultat	-3.516.018	-8.188.321
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	0	-2.596.896
Disponeret fra overført resultat	-3.516.018	-5.591.425
Disponeret i alt	-3.516.018	-8.188.321

Balance 31. december

Aktiver		2012	2011
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	17.950.000	22.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.950.000</u>	<u>22.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.950.000</u>	<u>22.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	44.027	135.737
	Periodeafgrænsningsposter	39.891	28.648
	Tilgodehavender i alt	<u>83.918</u>	<u>164.385</u>
	Likvide beholdninger	<u>338.900</u>	<u>136.949</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>422.818</u>	<u>301.334</u>
	Aktiver i alt	<u>18.372.818</u>	<u>22.301.334</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
5	Aktiekapital	5.600.000	5.600.000
6	Overført resultat	-6.153.765	-2.637.747
	Egenkapital i alt	-553.765	2.962.253
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.295.900	2.511.811
	Hensatte forpligtelser i alt	1.295.900	2.511.811
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	17.078.571	16.286.512
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.078.571	16.286.512
	Deposita	378.886	388.939
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.107	81.361
	Anden gæld	90.119	70.458
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	552.112	540.758
	Gældsforpligtelser i alt	17.630.683	16.827.270
	Passiver i alt	18.372.818	22.301.334

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Usikkerhed om going concern		
<p>Markedet for investeringsejendomme i visse områder af Danmark er fortsat påvirket af manglende likviditet og lav omsætning på markedet. Disse markedsvilkår medfører, at der - i lighed med tidligere år - knytter sig en større usikkerhed end sædvanligt til ejendommens måling (værdiansættelse). Hertil kommer, at der er en væsentlig driftsmæssig risiko forbundet med evnen til at kunne genudleje opsagte lejemål, herunder genudleje på de vilkår lejemålene tidligere var udlejet på.</p> <p>Aktierne i selskabet er i 2013 solgt. Det er som et led i handlen aftalt, at købers advokat indtræder som likvidator. I den forbindelse vil køber indskyde midler, således at selskabskapitalen reetableres. På den baggrund forventes likviditeten i selskabet at være tilstrækkelig til betaling af løbende driftsudgifter i selskabet i 2013.</p> <p>Værdiansættelsen af selskabets ejendom er baseret på overdragelsessummen for aktierne i selskabet, og der er derfor foretaget en nedskrivning af ejendommen til kr. 17.950.000. Dette svarer til en forventet nettoforrentning på cirka 8%.</p> <p>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (moderselskabet JMJ Ejendomme A/S) kr. 4.896.320 er eftergivet. Dette tilgodehavende var allerede i 2011 nedskrevet til kr. 0, og der er således ingen effekt på resultat for 2012.</p>		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.215.911</u>	<u>-1.550.289</u>
	<u>-1.215.911</u>	<u>-1.550.289</u>

Noter

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2012	860.982
Kostpris 31. december 2012	860.982
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	860.982
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	860.982
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>0</u>

<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
-------------------	-------------------

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2012	17.333.934	17.333.934
Tilgang i årets løb	<u>102.575</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>17.436.509</u>	<u>17.333.934</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	4.666.066	10.266.066
Årets regulering til dagsværdi	<u>-4.152.575</u>	<u>-5.600.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	<u>513.491</u>	<u>4.666.066</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>17.950.000</u>	<u>22.000.000</u>

5. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar 2012	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>

Aktiekapitalen består af 5.600 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2012	-2.637.747	2.953.678
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-3.516.018</u>	<u>-5.591.425</u>
	<u>-6.153.765</u>	<u>-2.637.747</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	0	17.078.571	17.078.571	16.286.512
	<u>0</u>	<u>17.078.571</u>	<u>17.078.571</u>	<u>16.286.512</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 17.950. t.kr. Herudover er der tinglyst skadesløsbrev t.kr. 11.550 til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankengagement.

I forhold til moderselskabets bankengagement har moderselskabets bankforbindelse afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets løbende driftskreditorer.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

JMJ Ejendomme A/S i likvidation, Skomagergade 9 A, 2. 4000 Roskilde