



Ejendomsselskabet Ægirsgade A/S
Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

CVR nr. 28 97 03 74

Årsregnskab for 2008

1.1.2008 - 31.12.2008

(3. regnskabsår)

Årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom både direkte og via kapitalinteresser i andre selskaber. Herudover har selskabet foretaget valuta-terminsforretninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 2.225 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2008 11.882 tkr., svarende til 91% af balancen.

Aktiviteten har i årets løb været ejerskabet af aktier i Hamimmo A/S samt valuta-terminsforretninger.

Resultatet i Hamimmo A/S er påvirket af et urealiseret tab på en rentesikringsaftale på 8 mio kr.. Uagtet dette tab ikke realiseres, da det er hensigten at beholde rentesikringsaftalen til udløb om 5 år, skal tabet udgiftsføres i årsrapporten for 2008.

Herudover er udgiftsført urealiseret kursregulering på terminskontrakter med 1 mio kr. Årets resultat foreslås fordelt med 2.225 tkr til andre reserver og 0 tkr til reserve for indre værdis metode.

Resultatet for år 2009 forventes, at blive et overskud før værdiregulering af ejerandel i associerede virksomheder.

Begivenheder efter balancedagen og frem til regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2008.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2008 for Ejendomsselskabet Ægirsgade A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus den 19. maj 2009

Direktion:

Palle Neistkov

Bestyrelse:

Erik Wihlborg

Klaus Gad

Palle Neistkov

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Ægirsgade A/S
Terp Skovvej 111
8270 Højbjerg

CVR-nr: 28 97 03 74
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Bestyrelse

Erik Wihlborg
Klaus Gad
Palle Neistkov

Direktion

Palle Neistkov

Revision

Statsaut. revisor Gert Olander
Åboulevarden 60, 2.
8000 Århus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2009

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Ægirsgade A/S

Jeg har revideret årsrapporten for Ejendomsselskabet Ægirsgade A/S for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelsen, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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 årsrapporten.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 19. maj 2009

Gert Olander
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomselskabet Ægirsgade A/S er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er følgende:

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 ressourcer 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.

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, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

Kapitalandele i associeret virksomhed

Kapitalandele i associeret virksomhed indregnes i balancen til virksomhedens indre værdi, og andelen af årets resultat efter skat indregnes i resultatopgørelsen, efter indre værdis-metode.

Selskabsskat

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til årets resultat. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Der afsættes ikke udskudt skat af kapitalinteresser i associeret virksomhed, da det er hensigten at beholde kapitalinteressen i mere end tre år.

Note **Resultatopgørelse 1.1.2008 - 31.12.2008**

	2008	2 007
Andre indtægter	43 310	52 607
2 Andel i resultat i associeret virksomhed	-1 419 400	2 733 300
Administrationsomkostninger	-20 687	-38 646
	<hr/>	<hr/>
Resultat før renter og skat	-1 396 777	2 747 261
Finansielle indtægter	38 887	229 386
Finansielle udgifter	-1 130 495	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	-2 488 385	2 976 647
1 Skat af årets resultat	263 719	-71 752
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	-2 224 666	2 904 895
	<hr/>	<hr/>

Der disponeres således:

Overføres til andre reserver	-2 224 666	171 595
Overføres til reserve for indre værdis metode	0	2 733 300
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	-2 224 666	2 904 895
	<hr/>	<hr/>

Balance

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiver		
Note Anlægsaktiver		
2 Kapitalinteresser i associerede selskaber	12 081 900	13 501 300
Anlægsaktiver i alt	<u>12 081 900</u>	<u>13 501 300</u>
Omsætningsaktiver		
1 Skat	297 234	0
Andre tilgodehavender	699 633	0
Bankindeståender	21 813	734 417
Omsætningsaktiver i alt	<u>1 018 680</u>	<u>734 417</u>
Aktiver i alt	<u>13 100 580</u>	<u>14 235 717</u>
Passiver	31.12.2008	31.12.2007
3 Egenkapital		
Aktiekapital	1 000 000	1 000 000
Overkursfond	3 500 000	3 500 000
Reserve for indre værdis metode	2 733 300	2 733 300
Andre reserver	4 648 844	6 873 510
Egenkapital pr. 31.12.	<u>11 882 144</u>	<u>14 106 810</u>
Kortfristet gæld		
Anden gæld	1 218 436	68 070
Skyldig skat	0	60 837
Kortfristet gæld i alt	<u>1 218 436</u>	<u>128 907</u>
Gæld i alt	<u>1 218 436</u>	<u>128 907</u>
Passiver i alt	<u>13 100 580</u>	<u>14 235 717</u>
4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
5 Personaleforhold		
6 Nærtstående parter		

<i>Note 1 Skat</i>	2008	2007
Årets aktuelle skat	0	60 837
Regulering af udskudt skat	-267 246	
Tillæg mv vedr. tidligere år	3 527	10 915
Årets skat	<u>-263 719</u>	<u>71 752</u>

Der er betalt 91 tkr. skat i 2008.

Note 2 Anlægsaktiver

	Aktier i associerede virks
Anskaffelsesværdi 1.1.2008	10 768 000
Tilgang 2007	0
Afgang 2007	0
Samlet anskaf.værdi 31.12.2008	<u>10 768 000</u>
Opskrivning	
Opskrivning pr. 1.1.2008	2 733 300
Andel af årets resultat 2008	-1 419 400
Samlet opskrivning pr. 31.12.2008	<u>1 313 900</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2008	<u>12 081 900</u>

Aktier i associerede virksomheder

Selskab	Hjem- sted	Selskabets egenkapital	Bogført værdi	Ejer andel
Hamimmo A/S	Århus	45 132 246	12 081 900	26,77%
I alt			<u>12 081 900</u>	

Note 3 Egenkapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiekapital pr.1.1.	1 000 000	1 000 000
Aktiekapital pr. 31.12.	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Overkursfond pr.1.1.	3 500 000	3 500 000
Tilgang	0	0
Overkursfond pr. 31.12.	<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
Reserve for indre værdis metode pr. 1.1.	0	0
Tilgang	2 733 300	2 733 300
Afgang	0	0
Reserve for indre værdis metode pr. 31.12.	<u>2 733 300</u>	<u>2 733 300</u>
Andre reserver pr. 1.1.	6 873 510	6 701 915
Årets resultat overført	-2 224 666	171 595
Andre reserver pr. 31.12.	<u>4 648 844</u>	<u>6 873 510</u>
Egenkapital i alt pr. 31.12.	<u>11 882 144</u>	<u>14 106 810</u>

Note 4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Ingen

Note 5 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

Note 6 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Direktør Palle Neistskov Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets direktør har i 2008 modtaget administrationsvederlag.

Øvrige nærtstående parter

Erik Wihlborg, Odensegade, 8000 Århus C

Klaus Gad, Fortevej, 8240 Risskov

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabtes aktionærfortegnelse:

Aros Bolig Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg

Bean Invest ApS, Skåde Højgårdsvej, 8270 Højbjerg

ERAN Invest Aps, Novembervej, 8210 Århus V

KG Ejendomme Aps, Fortevej, 8240 Risskov

Kim Neistskov, Enebærvej, 9800 Hjørring

Jensens Bureau Holding ApS, cvr: 21681903.

Anders Bisholt, Chr. d. X vej, 8260 Viby J

Preben Bertelsen, Engdalgaardsvej, 8330 Beder

Wihlborg Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg

Frischknecht Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg

Neistskov Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg