

Henrik Poulsen Holding Randers

CVR-nummer 26 83 40 31

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
19. juni 2014



Henrik Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Aktiver	17
Noter	22

Selskabsoplysninger

Selskab

Henrik Poulsen Holding Randers
Grenåvej 14-16
8960 Randers SØ

Telefon:	+45 86 42 77 00
Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	26 83 40 31
Regnskabsperiode:	1. januar 2013 - 31. december 2013

Direktion

Henrik Poulsen

Tilknyttede virksomheder

Jysk Automobil Centrum A/S
Grenåvej 14 - 16
8960 Randers SØ

Henrik Poulsen Ejendomme ApS
Skovsyrevej 16
8920 Randers NV

DPH Ejendomsinvest A/S
Grenåvej 16
8960 Randers SØ

FinderupParken Holding ApS
Grenåvej 16
8960 Randers SØ

Selskabsoplysninger

Associerede virksomheder

DP Invest ApS
Hospitalsgade 15, 1
8900 Randers C

Leipziger Strasse GmbH
Berlin, Tyskland

Ejendomsselskabet Berlin A/S
Tronholmen 3, 3
8960 Randers SØ

Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S
Tronholmen 3, 3
8960 Randers SØ

Berlin Properties Invest A/S
Tronholmen 3, 3
8960 Randers SØ

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Henrik Poulsen Holding Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 19. juni 2014

Direktion:

Henrik Poulsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Henrik Poulsen Holding Randers

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Henrik Poulsen Holding Randers for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 koncernregnskabet og 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, at 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 virksomhedens 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i ledelsesberetningen og i note 11, hvori ledelsen redegør for betingelser for going concern. Ledelsen bedømmer, at nuværende kreditramme opretholdes og at selskabet kan hente likviditet hos tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang det bliver nødvendigt, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens

Den uafhængige revisors erklæringer

fortsatte drift.

Uden af der har påvirket vores konklusion, skal vi henvide til omtalen i ledelsesberetningen og i note 12, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om værdien af selskabets udlån til Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S og dets datterselskab Alanya Golf ApS TDKK 4.441.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, 19. juni 2014

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab


Erik Lund

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været besiddelse af anparter og aktier i tilknyttede og associerede virksomheder.

Betingelser for fortsat drift og usikkerheder ved indregning og måling

Der er en vis usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Betingelsen herfor er en fortsat velvilje fra selskabets finansielle partner om forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter samt en positiv udvikling i driften af selskabets tilknyttede og associerede virksomheder, således at der er likviditet til stede i koncernen til af kunne honorere selskabets og selskabets andel af de associerede selskabers likviditetsbehov. Ligesom selskabet gennem den fremtidige drift i de underliggende selskaber skal have reetableret virksomhedskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at man vil opnå tilsagn om forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter, samt at det vil være muligt, at få tilført likviditet fra de tilknyttede virksomheder. Ledelsen forventer, at virksomhedskapitalen er reetableret gennem egen drift i de kommende 3 – 4 år. På den baggrund er årsrapporten for 2013 aflagt med fortsat drift for øje.

Hensatte forpligtelser vedrørende de tilknyttede selskaber FinderupParken Holding ApS og FinderupParken ApS er medtaget med samme beløb som i 2012, idet der ikke er udarbejdet årsrapport for de to selskaber for 2013.

Værdiansættelsen af udlån til de associerede selskaber Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S og dets tilknyttede selskab Alanya Golf ApS, samlet udlån TDKK 4.441 er jævnfør årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S og årsrapporten for Alanya Golf ApS behæftet med stor usikkerhed. Vi henviser til omtalen i årsrapporterne for Ejendomsselskabet Tyrkiet og Alanya Golf ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Samlet anses årets udvikling og resultat for utilfredsstillende. Årets resultat i de to tilknyttede selskaber Jydsk Automobil Centrum A/S og Henrik Poulsen Ejendomme A/S har udviklet sig positivt med et resultat på henholdsvis TDKK 1.928 og TDKK 1.038. Årets resultat er negativt påvirket med TDKK 1.200 som er selskabets andel af underskuddet i de associerede selskaber, samt med TDKK 1.473 i nedskrivninger på tilgodehavender samt hensættelser på kationer til tilknyttede og associerede virksomheder.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et forbedret driftsresultat for 2014, på baggrund af forventet resultat fremgang i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Hoved- og nøgletal	2013	2012	2011	2010	2009
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Koncern					
Resultatopgørelse					
Resultat af primær drift	2.810	-21.249	9.084	18.237	6.179
Resultat af finansielle poster	-3.952	-14.638	-13.873	-26.485	-917
Årets resultat	-1.338	-26.734	-4.802	-7.613	5.132
Balance					
Anlægsaktiver	213.033	217.047	253.947	260.687	45.673
Omsætningsaktiver	25.964	23.387	26.438	38.961	47.132
Aktiver i alt - balancesum	238.997	240.434	280.385	299.648	92.805
Egenkapital	-60.286	-59.057	-32.262	-35.052	16.331
Hensatte forpligtelser	0	331	356	0	2.581
Kortfristede gældsforpligtelser	83.518	82.342	82.711	82.182	35.719
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,2	-8,8	3,2	6,1	6,7
<i>Resultat før finansielle poster i procent af samlede aktiver</i>					
Soliditetsgrad	-25,2	-24,6	-11,5	-11,7	17,6
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning					25,3
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					

Hoved- og nøgletal	2013	2012	2011	2010	2009
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Moderselskab					
Resultatopgørelse					
Resultat af primær drift	-1.509	-18.512	-380	-2.249	8.563
Resultat af finansielle poster	11.505	-1.924	-7.483	-3.349	325
Årets resultat	10.525	-20.255	-7.017	-5.673	8.445
Balance					
Anlægsaktiver	24.928	38.083	48.972	51.796	53.593
Omsætningsaktiver	5.147	6.385	21.383	23.927	22.701
Aktiver i alt - balancesum	30.075	44.468	70.355	75.722	76.294
Egenkapital	-33.801	-33.003	-11.803	-7.854	513
Hensatte forpligtelser	34.761	34.761	30.903	30.952	28.818
Kortfristede gældsforpligtelser	29.115	42.709	51.256	52.625	46.963
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-5,0	-41,6	-0,5	-3,0	11,2
<i>Resultat før finansielle poster i procent af samlede aktiver</i>					
Soliditetsgrad	-112,4	-74,2	-16,8	-10,4	0,7
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning					68,3
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					
Medarbejdere	0	0	0	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 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.

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.

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.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af årsrapporterne for de omfattede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Ved konsolideringen foretages eliminering af interne indtægter og udgifter, interne mellemværender samt for tjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder opgøres andelen af den erhvervede virksomheds indre værdi efter koncernens regnskabspraksis. Nyerhvervede virksomheder medtages i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressens forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og indregnes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I beregningsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendommen med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Indretning af lejede lokaler	5 – 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til dagsværdi. Årets modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder indregnes i moderselskabets resultatopgørelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, måles til indre værdi på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris, som omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld i ejendomme måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note **Resultatopgørelse**

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 TDKK	2013 DKK	2012 TDKK
Udbytte fra datterselskaber	0	0	14.290.000	2.550
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	-1.200.722	-3.200
Nettoomsætning	174.620.567	158.368	0	0
Andre driftsindtægter	37.159	11	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-141.341.666	-118.511	0	0
Andre eksterne omkostninger	-11.969.691	-13.403	-36.074	-3.901
Bruttofortjeneste	21.346.369	26.465	13.053.204	-4.551
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-16.605.323	-17.297	0	0
2 Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.930.783	-30.418	-1.473.075	-14.611
Resultat før finansielle poster	2.810.263	-21.250	11.580.129	-19.162
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.200.722	-3.200	0	0
Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder	0	0	0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v.	0	12	0	0
Finansielle indtægter	252.366	277	238.376	821
Finansielle omkostninger	-3.003.307	-11.726	-1.822.934	-2.094
Resultat før skat	-1.141.400	-35.887	9.995.571	-20.435
3 Skat af årets resultat	-196.742	-284	529.486	180
Årets resultat før minoritetsinteresser	-1.338.142	-36.171	10.525.057	-20.255
Minoritetsinteresser	0	9.437		
Årets resultat	-1.338.142	-26.734	10.525.057	-20.255
Resultatdisponering				
Selskabets resultater foreslås disponeret således:				
Overført resultat, primo	-59.181.963	-34.643	-54.621.770	-36.623
Årets resultat	-1.338.142	-26.734	10.525.057	-20.255
Til disposition	-60.520.105	-61.377	-44.096.713	-56.878
Årets bevægelser på reserver	0	-2.256	0	-2.256
Overført resultat	-60.520.105	-59.121	-44.096.713	-54.622
Resultatdisponering i alt	-60.520.105	-61.377	-44.096.713	-56.878

Note **Balance**

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 TDKK	2013 DKK	2012 TDKK
Aktiver pr. 31. december				
Udviklings omkostninger	0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	0	0
4 Indretning af lejede lokaler	448.578	508	0	0
5 Grunde og bygninger	206.686.400	208.336	0	0
6 Andre anlæg, driftsmateriel og	1.942.208	2.436	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	209.077.186	211.280	0	0
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	20.992.461	32.316
8 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.112.899	3.936	2.112.899	3.936
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.810.000	1.810	1.810.000	1.810
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	32.800	21	12.800	21
Finansielle anlægsaktiver i alt	3.955.699	5.767	24.928.160	38.083
Anlægsaktiver i alt	213.032.885	217.047	24.928.160	38.083
Varebeholdninger	13.690.425	12.391	0	0
Varebeholdninger i alt	13.690.425	12.391	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.759.226	3.210	0	0
Igangværende arbejder	291.506	411	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder	2.674.064	4.104	2.674.065	4.104
Andre tilgodehavender	2.941.768	2.341	0	0
Udskudt skatteaktiv	0	0	2.472.502	2.281
Periodeafgrænsningsposter	422.545	701	0	0
Tilgodehavender i alt	12.089.109	10.767	5.146.567	6.385
Likvide beholdninger	184.641	229	700	0
Omsætningsaktiver i alt	25.964.175	23.387	5.147.267	6.385
Aktiver i alt	238.997.060	240.434	30.075.427	44.468

Note **Balance**

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 TDKK	2013 DKK	2012 TDKK
Passiver pr. 31. december 2010				
Virksomhedskapital	125.000	125	125.000	125
Reserver for dagsværdi reguleringer	0	0	10.170.836	21.494
Øvrige egenkapitalbevægelser	108.872	-61	0	0
Overført resultat	-60.520.105	-59.121	-44.096.713	-54.622
Egenkapital i alt	-60.286.233	-59.057	-33.800.877	-33.003
Minoritetsinteresser	-23.684.939	-23.685	0	0
Minoritetsinteresser i alt	-23.684.939	-23.685	0	0
Hensættelser til udskudt skat	0	0	0	0
Andre hensættelser	0	331	34.761.108	34.761
Hensatte forpligtelser i alt	0	331	34.761.108	34.761
Prioritetsgæld	148.929.079	149.440	0	0
Kreditinstitutter	75.521.161	76.063	0	0
Andre pengekreditorer	15.000.000	15.000	0	0
10 Langfristet gældsforpligtelse i alt	239.450.240	240.503	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld	1.047.586	854	0	0
Kreditinstitutter	54.403.786	53.270	9.209.424	10.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.710.674	18.652	22.000	22
Gæld til tilknyttede virksomheder	605.269	293	18.927.092	30.616
Gæld til associerede virksomheder	1.818.519	2.224	956.680	1.363
Anden gæld	6.932.158	7.049	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	83.517.992	82.342	29.115.196	42.710
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	299.283.293	299.491	63.876.304	77.471
Passiver i alt	238.997.060	240.434	30.075.427	44.468
11 Usikkerheder om going concern				
12 Usikkerhed ved indregning og måling				
13 Eventualaktiver				
14 Eventualforpligtelser				
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
16 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner				

Noter

Egenkapitalopgørelse	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 TDKK	2013 DKK	2012 TDKK
Egenkapitalopgørelse				
Virksomhedskapital:				
Virksomhedskapital, primo	125.000	125	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi:				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi, primo	0	2.256	0	2.256
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0
Årets overførte nettoopskrivning efter indre værdi	0	-2.256	0	-2.256
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi i alt	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning øvrige aktiver				
Reserve for nettoopskrivning, primo	0	0	21.494.056	22.438
Årets opskrivning	0	0	0	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	-11.323.220	-944
Reserve for nettoopskrivning øvrige aktiver i alt	0	0	10.170.836	21.494
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Overført resultat:				
Overført resultat, primo	-59.181.963	-34.643	-54.621.770	-36.623
Øvrige egenkapitalbevægelser	108.872	-61	0	0
Årets overførte resultat	-1.338.142	-24.478	10.525.057	-17.999
Overført resultat i alt	-60.411.233	-59.182	-44.096.713	-54.622
Egenkapital i alt	-60.286.233	-59.057	-33.800.877	-33.003

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2013 DKK	2012 TDKK	2013 DKK	2012 TDKK
1 Løn, gager og personaleomkostninger				
Løn, gager og personaleomkostninger	13.928.016	14.405	0	0
Pensioner	1.473.313	1.456	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.203.994	1.436	0	0
Løn, gager og personaleomkostninger i alt	16.605.323	17.297	0	0
2 Skat af årets resultat				
Selskabsskat af skattepligtig indkomst	0	0	0	0
Regulering af udskudt skat	196.742	284	-529.486	-180
Skat af årets resultat i alt	196.742	284	-529.486	-180
3 Afskrivninger, anlægsaktiver				
Afskrivninger	575.204	654	0	0
Dagsværdi reguleringer	1.355.579	29.764	1.473.075	14.611
Afskrivninger i alt	1.930.783	30.418	1.473.075	14.611
4 Indretning af lejede lokaler				
Samlet anskaffelsessum primo	1.553.790	1.554	0	0
Tilgang	140.357	0	0	0
Afgang	-437.367	0	0	0
Samlet anskaffelsessum	1.256.780	1.554	0	0
Samlede afskrivninger primo	-1.045.929	-828	0	0
Afskrivninger på afhændede indretning	437.367	0	0	0
Årets afskrivninger	-199.640	-218	0	0
Samlet værdiregulering	-808.202	-1.046	0	0
Indretning af lejede lokaler i alt	448.578	508	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 TDKK	2013 DKK	2012 TDKK
5 Grunde og bygninger				
Samlet anskaffelsessum primo	195.615.482	193.825	0	0
Tilgang	0	1.790	0	0
Afgang	-1.658.261	0	0	0
Samlet anskaffelsessum	193.957.221	195.615	0	0
Opskrivninger primo	12.720.918	42.485	0	0
Årets værdiregulering	8.261	-29.764	0	0
Samlet værdiregulering	12.729.179	12.721	0	0
Grunde og bygninger i alt	206.686.400	208.336	0	0
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt				
Samlet anskaffelsessum primo	4.154.269	2.455	0	0
Tilgang	3.006.140	1.910	0	0
Afgang	-4.251.593	-211	0	0
Samlet anskaffelsessum	2.908.816	4.154	0	0
Samlede afskrivninger primo	-1.718.510	-1.279	0	0
Afskrivninger på afhændede anlæg og driftsmateriel	1.127.466	0	0	0
Årets afskrivninger	-375.564	-439	0	0
Samlet værdiregulering	-966.608	-1.718	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	1.942.208	2.436	0	0
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Samlet anskaffelsessum primo	0	0	10.821.625	10.822
Samlet anskaffelsessum	0	0	10.821.625	10.822
Værdiregulering, primo	0	0	21.494.056	22.438
Afgang af værdireguleringer	0	0	-11.323.220	-944
Samlet værdiregulering	0	0	10.170.836	21.494
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	0	0	20.992.461	32.316

Kapitalandele består af følgende:

Jydsk Automobil Centrum A/S, Randers Kommune, nominelt DKK 1.125.000. Ejerandel 100%

Henrik Poulsen Ejendomme ApS, Randers Kommune, nominelt DKK 125.000. Ejerandel 100%

DPH Ejendomsinvest A/S, Randers Kommune, nominelt DKK 510.000. Ejerandel 100%

FinderupParken Holding ApS, Randers Kommune, nominelt DKK 93.750. Ejerandel 75%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	DKK	TDKK	DKK	TDKK
	0	0	0	0
8 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Samlet anskaffelsessum primo	4.433.100	11.746	4.433.100	11.746
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	-406.250	-7.313	-406.250	-7.313
Samlet anskaffelsessum	4.026.850	4.433	4.026.850	4.433
Værdireguleringer, primo	-497.201	2.256	-497.201	2.256
Årets resultatandele	-2.593.961	-3.234	-2.593.961	-3.234
Udloddet udbytte	-1.500.000	0	-1.500.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	2.677.211	481	2.677.211	481
Samlet værdiregulering	-1.913.951	-497	-1.913.951	-497
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	2.112.899	3.936	2.112.899	3.936
Kapitalandele består af følgende:				
DP Invest ApS, Randers Kommune, nominelt DKK 62.500. Ejerandel 50%				
Leipziger Strasse GmbH, 10119 Berlin, nominelt DKK 46.600. Ejerandel 25%				
Ejendomsselskabet Berlin A/S, Svendborg Kommune, nominelt DKK 2.800.000. Ejerandel 20%				
Ejendomsselskabet Tyrkiet, Randers Kommune, nominelt DKK 446.667. Ejerandel 22,33%				
Berlin Properties Invest A/S, Randers Kommune, nominelt DKK 406.250. Ejerandel 16,25%				
9 Andre værdipapirer og kapitalandele				
Samlet anskaffelsessum primo	271.000	281	271.000	250
Tilgang	0	21	0	21
Afgang	0	-31	0	0
Samlet anskaffelsessum	271.000	271	271.000	271
Værdiregulering, primo	-250.000	-256	-250.000	-250
Årets værdiregulering	-8.200	6	-8.200	0
Samlet værdiregulering	-258.200	-250	-258.200	-250
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	12.800	21	12.800	21
10 Langfristet gæld				
Gæld der forfalder efter 5 år udgør:	209.943.714	210.498	0	0

Noter

11 Usikkerheder om going concern

Der er en vis usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Betingelsen herfor er en fortsat velvilje fra selskabets finansielle partner om forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter samt en positiv udvikling i driften af selskabets tilknyttede og associerede virksomheder, således at der er likviditet til stede i koncernen til af kunne honorere selskabets og selskabets andel af de associerede selskabers likviditetsbehov. Det er ledelsens vurdering, at man vil opnå tilsagn om forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter, samt at det vil være muligt, at få tilført likviditet fra de tilknyttede virksomheder og på den baggrund er årsrapporten for 2013 aflagt med fortsat drift for øje.

12 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af udlån til de associerede selskaber Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S og dets tilknyttede selskab Alanya Golf ApS, samlet udlån TDKK 4.441 er jævnfør årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S og årsrapporten for Alanya Golf ApS er behæftet med stor usikkerhed. Vi henviser til omtalen i årsrapporterne for Ejendomsselskabet Tyrkiet og Alanya Golf ApS.

13 Eventualaktiver

Selskabet har et yderligere skatteaktiv på TDKK 401. Aktivet er ikke indregnet i balancen, idet det er usikkert om underskuddet kan udnyttes inden for en kortere årrække.

Noter

14 Eventualforpligtelser

Selskabet har gennem aktionæroverenskomsten i DPH Ejendomsinvest A/S en forpligtelse til, at stille med DKK 1.000.000 i ansvarlig lånekapital eller stille en bankgaranti på samme beløb, hvis et flertal i bestyrelsen stiller krav herom.

Selskabet har afgivet følgende kautioner for tilknyttede og associerede virksomheders mellemværender med kreditinstitutter:

Henrik Poulsen Ejendomme ApS's mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TDKK 17.815.

Henrik Poulsen Ejendomme ApS's mellemværende med Nykredit (Grenåvej).

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TDKK 15.461.

Henrik Poulsen Ejendomme ApS's mellemværende med Nykredit (lejligheder).

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TEUR 389.

DPH Ejendomsinvest A/S's mellemværende med Sydbank.

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TDKK 6.647.

DP Invest ApS's mellemværende med Sydbank.

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TDKK 0

DP Invest ApS's mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Mellemværendet pr. 31. december 2013 udgør TDKK 0.

FinderupParken Holding ApS's mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Mellemværende pr. 31. december 2012 udgør TDKK 38.423.

Finderup Parken ApS's mellemværende med Nykredit.

Mellemværende pr. 31. december 2012 udgør TDKK 130.899.

Finderup Parken ApS's mellemværende med Nykredit Bank.

Mellemværende pr. 31. december 2012 udgør TDKK 44.999.

Ejendomsselskabet Berlin A/S's mellemværende med Danske Bank.

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TDKK 830,

Kautionen er maksimeret til 20% af gælden.

Berlin Properties Invest A/S's mellemværende med Spar Nord Bank.

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TDKK 0.

Kautionen er maksimeret til 20,3% af gælden.

Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S's mellemværende med Nordea.

Mellemværende pr. 31. december 2013 udgør TDKK 10.686.

Kautionen er maksimeret til 23,33% af gælden.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Noter

15 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for Henrik Poulsen Holding Randers ApS, Jydsk Automobil Centrum A/S og Henrik Poulsen Ejendomme ApS mellemværende med Sparekassen Kronjylland er pantsat:

Selskabskapital nominelt DKK 1.125.000 i Jydsk Automobil Centrum A/S

Selskabskapital nominelt DKK 125.000 i Henrik Poulsen Ejendomme ApS

Selskabskapital nominelt DKK 2.800.000 i Ejendomsselskabet Berlin A/S

Til sikkerhed for Sparekassen Kronjylland mellemværende med Leipziger Strasse GmbH er pantsat:

Selskabskapital nominelt DKK 406.250 i Berlin Properties Invest A/S

Selskabskapital nominelt DKK 25.000 i Leipziger Strasse GmbH

Til sikkerhed for Sparekassen Kronjylland mellemværende med FinderupParken Holding ApS er pantsat:

Selskabskapital nominelt DKK 93.750 i FinderupParken Holding ApS

16 **Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner**

Direktør Henrik Poulsen, Skovsyrevej 16, 8920 Randers har bestemmende indflydelse.

Selskabet har transaktioner i form af penge ud- og indlån hos tilknyttede og associerede virksomheder.