

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Telefon 89207000
Telefax 89207005
www.deloitte.dk

V.H.S. Ejendomsselskab A/S

CVR-nr. 25057791

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25.02.2013.

Dirigent

Navn: Erik Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

V.H.S. Ejendomsselskab A/S
Vestergade 10
6623 Vorbasse

CVR-nr.: 25057791
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Telefon: 75333788

Bestyrelse

Erik Therkelsen, formand
Lars Lund Petersen
Brian Ø. Madsen

Direktion

Erik Rasmussen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for V.H.S. Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 25.02.2013

Direktion

Erik Rasmussen
direktør

Bestyrelse

Erik Therkelsen
formand

Lars Lund Petersen

Brian Ø. Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i V.H.S. Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for V.H.S. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til regnskabets note 1 "Going concern", hvoraf det fremgår, at moderselskabet ikke opfylder de aktuelle kapitalkrav som pengeinstitut. Ledelsen i moderselskabet har udarbejdet en kapitalplan, og såfremt denne kapitalplan gennemføres, forventer ledelsen, at moderselskabet kan fortsætte driften. Moderselskabets ledelse har derfor aflagt årsrapporten på going concern basis.

Såfremt moderselskabet ikke kan gennemføre kapitalplanen, er der en betydelig risiko for, at selskabet ikke kan fortsætte driften, idet moderselskabet er lejer og finansierer selskabets ejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Silkeborg, den 25.02.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik A. Laursen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden i naturlig forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 461 t.kr. mod et underskud på 227 t.kr. i 2011. Selskabets egenkapital pr. 31.12.2012 udgør 3.623 t.kr.

Selskabets moderselskab opfylder ikke de aktuelle kapitalkrav som pengeinstitut. Ledelsen i moderselskabet har udarbejdet en kapitalplan, og såfremt denne kapitalplan gennemføres, forventer ledelsen, at moderselskabet kan fortsætte driften. Moderselskabets ledelse har derfor aflagt årsrapporten på going concern basis.

Såfremt moderselskabet ikke kan gennemføre kapitalplanen, er der en betydelig risiko for, at selskabet ikke kan fortsætte driften, idet moderselskabet er lejer og finansierer selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at moderselskabet gennemfører kapitalplanen og har derfor aflagt årsrapporten på going concern basis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter drift af udlejningsejendomme, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med dets danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Dagsværdien beregnes på baggrund af den afkastbaserede model, som tager udgangspunkt i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der kan kategoriseres som værende enkeltstående hændelser. Det anvendte afkastkrav for 2012 ligger på 6,5 - 7 %.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til tilknyttet virksomhed måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til tilknyttet virksomhed til dagsværdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		2.306.313	2.294.264
Andre eksterne omkostninger		<u>(218.370)</u>	<u>(138.041)</u>
Bruttoresultat		2.087.943	2.156.223
Af- og nedskrivninger		<u>(847.810)</u>	<u>(827.016)</u>
Driftsresultat		1.240.133	1.329.207
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		<u>(1.633.545)</u>	<u>(1.417.139)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(393.412)	(87.932)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(67.699)</u>	<u>(138.870)</u>
Årets resultat		<u>(461.111)</u>	<u>(226.802)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(461.111)</u>	<u>(226.802)</u>
		<u>(461.111)</u>	<u>(226.802)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		25.345.339	26.193.149
Materielle anlægsaktiver	3	<u>25.345.339</u>	<u>26.193.149</u>
 Anlægsaktiver		 <u>25.345.339</u>	 <u>26.193.149</u>
 Periodeafgrænsningsposter		 13.499	 12.861
Tilgodehavender		<u>13.499</u>	<u>12.861</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>13.499</u>	 <u>12.861</u>
 Aktiver		 <u>25.358.838</u>	 <u>26.206.010</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	8.100.000	8.100.000
Reserve for opskrivninger		2.916.413	2.916.413
Overført overskud eller underskud		<u>(7.393.760)</u>	<u>(6.932.649)</u>
Egenkapital		<u>3.622.653</u>	<u>4.083.764</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.502.307	21.829.487
Skyldig selskabsskat		67.699	138.870
Anden gæld		<u>166.179</u>	<u>153.889</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.736.185</u>	<u>22.122.246</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.736.185</u>	<u>22.122.246</u>
Passiver		<u>25.358.838</u>	<u>26.206.010</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.100.000	2.916.413	(6.932.649)	4.083.764
Årets resultat	0	0	(461.111)	(461.111)
Egenkapital ultimo	8.100.000	2.916.413	(7.393.760)	3.622.653

Noter

1. Going concern

Moderselskabet opfylder ikke de aktuelle kapitalkrav som pengeinstitut, men har en kapitalplan, der forventes gennemført i et sådant omfang, at moderselskabet kan opfylde kapitalkravene, og årsrapporten for moderselskabet er derfor aflagt på going concern basis. Såfremt moderselskabet på grund af en manglende gennemførelse af kapitalplanen ikke kan opfylde nuværende eller fremtidige krav til kapital, kapitalsammensætning og solvens, kan dette medføre, at moderselskabet mister sin tilladelse til at drive pengeinstitutvirksomhed eller bliver tvunget til afvikling med deraf følgende risiko for en negativ indflydelse på moderselskabets resultat, finansielle stilling og fortsat drift. Da moderselskabet er lejer af selskabets ejendomme og har finansieret selskabets ejendomme, vil dette kunne få en tilsvarende indvirkning på selskabets resultat, finansielle stilling og fortsatte drift..

	2012	2011
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	67.699	138.870
	67.699	138.870
		Grunde og bygninger
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		42.638.866
Kostpris ultimo		42.638.866
Opskrivninger primo		2.916.408
Opskrivninger ultimo		2.916.408
Af- og nedskrivninger primo		(19.362.125)
Årets afskrivninger		(847.810)
Af- og nedskrivninger ultimo		(20.209.935)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		25.345.339

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Aktier	8.100	1.000,00	8.100.000
	8.100		8.100.000

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	8.100.000	8.100.000	8.100.000	8.100.000	8.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	100.000
Virksomhedskapital ultimo	8.100.000	8.100.000	8.100.000	8.100.000	8.100.000

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions- og eventualforpligtelser.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Transaktioner mellem nærtstående parter og V.H.S. Ejendomsselskab A/S i 2012:

V.H.S. Ejendomsselskab A/S udlejer ejendomme til Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse.

Transaktioner med nærtstående er gennemført på markedsmæssige vilkår.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse, Vorbasse

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse A/S, Vorbasse