
Højvang 2 A/S

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 31 08 04 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/09 2013

Peter Guldager
Christiansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for Højvang 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. september 2013

Direktion

Hasse Rasmussen

Filip Dyvekær

Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen
formand

Hasse Rasmussen

Carsten Brandt

Niels Ralund

Filip Dyvekær

Inger Dyvekær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Højvang 2 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Højvang 2 A/S for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens 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. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har 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.

Holbæk, den 30. september 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Kurt Lund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Højvang 2 A/S
Ahlgade 60 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 08 04 52
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen, formand
Hasse Rasmussen
Carsten Brandt
Niels Ralund
Filip Dyvekær
Inger Dyvekær

Direktion

Hasse Rasmussen
Filip Dyvekær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63, 4300 Holbæk
Milnersvej 43, 3400 Hillerød

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Beretning

Årsrapporten for Højvang 2 A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af faste ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på DKK 314.283, og selskabets balance pr. 30. april 2013 udviser en egenkapital på DKK 710.286.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,5-9,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til ca. 7,5 % på grundlag af det forventede lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsjendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

For regnskabsåret 2013/14 forventes et positivt resultat.

Selskabets ultimative ejere har givet tilsagn om at sikre den fornødne likviditet til at gennemføre driften i det kommende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste		963.719	1.079.094
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		963.719	1.079.094
Finansielle indtægter	1	46.006	80.297
Finansielle omkostninger	2	-618.442	-680.736
Resultat før skat		391.283	478.655
Skat af årets resultat	3	-77.000	-119.627
Årets resultat		314.283	359.028

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		314.283	359.028
		314.283	359.028

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Investeringsejendomme		15.616.650	15.580.347
Materielle anlægsaktiver	4	15.616.650	15.580.347
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		842.985	1.006.826
Finansielle anlægsaktiver		842.985	1.006.826
Anlægsaktiver		16.459.635	16.587.173
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	266.667
Andre tilgodehavender		3.808	33.477
Periodeafgrænsningsposter		12.900	12.300
Tilgodehavender		16.708	312.444
Likvide beholdninger		81.035	275
Omsætningsaktiver		97.743	312.719
Aktiver		16.557.378	16.899.892

Balance 30. april

Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		210.286	-103.997
Egenkapital		710.286	396.003
Hensættelse til udskudt skat	5	152.800	75.800
Hensatte forpligtelser		152.800	75.800
Ansvarlig lånekapital		5.000.000	5.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.695.777	8.250.798
Kreditinstitutter		1.917.663	2.143.968
Langfristet gæld	6	14.613.440	15.394.766
Gæld til realkreditinstitutter	6	542.239	500.767
Kreditinstitutter	6	166.905	103.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.599	26.000
Anden gæld		276.109	402.562
Kortfristet gæld		1.080.852	1.033.323
Gældsforpligtelser		15.694.292	16.428.089
Passiver		16.557.378	16.899.892
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	-103.997	396.003
Årets resultat	0	314.283	314.283
Egenkapital 30. april	500.000	210.286	710.286

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Årets resultat		314.283	359.028
Reguleringer	9	649.436	720.066
Ændring i driftskapital	10	238.882	-927.277
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.202.601	151.817
Renteindbetalinger og lignende		46.005	80.297
Renteudbetalinger og lignende		-618.441	-680.736
Pengestrømme fra ordinær drift		630.165	-448.622
Betalt selskabsskat		0	22.789
Pengestrømme fra driftsaktivitet		630.165	-425.833
Køb af materielle anlægsaktiver		-36.303	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-36.303	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-513.549	-640.670
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-163.394	-33.326
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		163.841	947.605
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-513.102	273.609
Ændring i likvider		80.760	-152.224
Likvider 1. maj		275	152.499
Likvider 30. april		81.035	275
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		81.035	275
Likvider 30. april		81.035	275

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45.853	79.859
Andre finansielle indtægter	153	438
	46.006	80.297
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	317.693	355.138
Andre finansielle omkostninger	300.749	325.598
	618.442	680.736
3 Skat af årets resultat		
Koncernintern skat	0	-21.773
Årets udskudte skat	77.000	141.400
	77.000	119.627
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		DKK
Kostpris 1. maj		15.580.347
Tilgang i årets løb		36.303
Kostpris 30. april		15.616.650
Ned- og afskrivninger 1. maj		0
Ned- og afskrivninger 30. april		0
Regnskabsmæssig værdi 30. april		15.616.650

Der er i tidligere år aktiveret renteomkostninger på DKK 482.394. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i ombygningsperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af investeringsejendomme.

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	532.000	595.100
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-379.200	-519.300
	152.800	75.800

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Selskabets aktionærer har stillet ansvarlig lånekapital til rådighed med DKK 5,0 mio. Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Gælden er uopsigelig frem til 30. april 2013 og kan herefter opsiges af kreditor med 2 års varsel.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital

Mellem 1 og 5 år	5.000.000	5.000.000
Langfristet del	5.000.000	5.000.000
Inden for 1 år	0	0
	5.000.000	5.000.000

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.526.820	6.247.712
Mellem 1 og 5 år	2.168.957	2.003.086
Langfristet del	7.695.777	8.250.798
Inden for 1 år	542.239	500.767
	8.238.016	8.751.565

Kreditinstitutter

Efter 5 år	821.325	1.780.266
Mellem 1 og 5 år	1.096.338	363.702
Langfristet del	1.917.663	2.143.968
Inden for 1 år	166.905	103.994
	2.084.568	2.247.962

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.616.650	15.580.347

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A/S L/Ejendom II, Ahlgade 60, 4300 Holbæk

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-46.006	-80.297
Finansielle omkostninger	618.442	680.736
Skat af årets resultat	77.000	119.627
	<u>649.436</u>	<u>720.066</u>
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	295.736	-254.534
Ændring i leverandører m.v.	-56.854	-672.743
	<u>238.882</u>	<u>-927.277</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Højvang 2 A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra lejere. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen for den periode regnskabet omfatter.

Omkostninger

Omkostninger indeholder ejendomsforsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi på balancetidspunktet. Dagsværdien er baseret på grundlag af en vurdering af et markedsbaseret forrentningskrav til investeringsejendomme herunder ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Nettoindtægten - beregnet som budgetterede lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med det fastsatte markedsbaserede afkastkrav.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Som konsekvens af, at investeringsejendomme måles til dagsværdi, foretages der ikke systematiske afskrivninger på disse.

Ejendomme, der forventes afhændet i løbet af de efterfølgende regnskabsår, er overført fra anlægsaktiver til omsætningsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og ejendomsskat.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af posterne likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.