

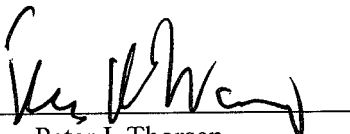
Ejendomsinvest Herning A/S

CVR-nr. 29 84 09 03

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2013.



Jens Peter I. Thorsen
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	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsinvest Herning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

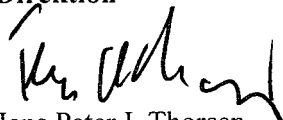
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

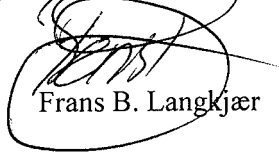
Herning, den 14. maj 2013

Direktion


Jens Peter I. Thorsen

Bestyrelse


Torkild Lundsby Salling
formand


Frans B. Langkjær


Jens Peter I. Thorsen


Ole Kjær Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsinvest Herning A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvest Herning A/S 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.

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.

Ikast, den 14. maj 2013

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Kenn Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest Herning A/S Bredgade 2C, 2. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 84 09 03 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torkild Lundsby Salling, formand Jens Peter I. Thorsen Ole Kjær Schmidt Frans B. Langkjær
Direktion	Jens Peter I. Thorsen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning
	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning
Dattervirksomheder	Ejendomsselskabet Sjællandsgade Herning ApS, Herning Ejendomsselskabet af 21.4.1995 ApS, Herning Ejendomsselskabet Hammershusvej 2C ApS, Herning HTF Ejendomme ApS, Herning HF Ejendomme A/S, Herning Midtjysk Erhvervsejendomme A/S, Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i selvstændige datterselskaber, hvis aktivitet er investering i investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis således at kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til dagsværdi. Ændringen har ikke indvirkning på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandele i dattervirksomheder måler investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen af dagsværdi af investeringsejendomme er forbundet med regnskabsmæssige skøn.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 579.887 kr. mod 1.835.463 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2012 24.518.502 kr., hvilket målt på selskabets balancesum på 36.985.821 kr. giver en soliditetsgrad på 66,3.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest Herning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis, således at kapitalandele indregnes til dagsværdi. Ændringen har ikke indvirkning på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 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 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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Endvidere indregnes årets ændring i værdiregulering af kapitalandele i dattervirksomheder i resultatopgørelsen. Udbytte og værdiregulering indregnes under posten værdiregulering af kapitalandele i dattervirksomheder.

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. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 overtager Ejendomsinvest Herning A/S som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

Gældsforpligtelser

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
Andre driftsindtægter	0	488.736
Andre eksterne omkostninger	-56.241	-38.930
2 Værdiregulering af kapitalandele i dattervirksomheder	547.406	1.334.077
Andre finansielle indtægter	457.245	458.457
3 Andre finansielle omkostninger	-358.898	-394.052
Resultat før skat	589.512	1.848.288
4 Skat af årets resultat	-9.625	-12.825
Årets resultat	579.887	1.835.463
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-3.217.409
Udbytte for regnskabsåret	0	900.000
Overføres til overført resultat	579.887	4.152.872
Disponeret i alt	579.887	1.835.463

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2012	2011
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i dattervirksomheder	24.358.408	23.654.732
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.358.408</u>	<u>23.654.732</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.358.408</u>	<u>23.654.732</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.265.538	11.497.093
Tilgodehavende selskabsskat	350.375	631.175
Andre tilgodehavender	<u>11.500</u>	<u>1.017.012</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.627.413</u>	<u>13.145.280</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.627.413</u>	<u>13.145.280</u>
Aktiver i alt	<u>36.985.821</u>	<u>36.800.012</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2012	2011
Egenkapital		
6 Aktiekapital	10.000.000	10.000.000
8 Særlig reserve	10.000.000	10.000.000
9 Overført resultat	4.518.502	4.718.460
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	900.000
Egenkapital i alt	24.518.502	25.618.460
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	8.041.671	6.332.847
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.365.002	4.763.367
Anden gæld	60.646	85.338
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.467.319	11.181.552
Gældsforpligtelser i alt	12.467.319	11.181.552
Passiver i alt	36.985.821	36.800.012
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		
13 Nærtstående parter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandele i dattervirksomheder måler investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen af dagsværdi af investeringsejendomme er forbundet med regnskabsmæssige skøn.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Værdiregulering af kapitalandele i dattervirksomheder		
Årets værdiregulering	547.406	-7.615.923
Modtaget udbytte	0	8.950.000
	<u>547.406</u>	<u>1.334.077</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	162.800	164.490
Andre renteomkostninger	196.098	229.562
	<u>358.898</u>	<u>394.052</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.625	12.825
	<u>9.625</u>	<u>12.825</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
5. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	28.542.823	28.542.823
Kostpris 31. december	28.542.823	28.542.823
Værdiregulering 1. januar	-4.888.091	2.727.832
Årets værdiregulering	547.406	0
Nedskrivninger 31. december	-4.184.415	-4.888.091
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.358.408	23.654.732

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomsinve- st Herning A/S
Ejendomsselskabet Sjællandsgade Herning ApS	100 %	905.541	158.606	905.541
Ejendomsselskabet af 21.4.1995 ApS	100 %	2.562.142	-157.752	2.562.142
Ejendomsselskabet Hammershusvej 2C ApS	100 %	2.042.420	354.753	2.042.420
HTF Ejendomme ApS	100 %	1.309.334	224.039	1.309.334
HF Ejendomme A/S	100 %	4.316.587	953.181	4.316.587
Midtjysk Erhvervsejendomme A/S	79,25 %	16.679.893	75.703	13.222.384
		27.815.917	1.608.530	24.358.408

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar	10.000.000	20.000.000
Overført til særlig reserve, kapitalnedsættelse	0	-10.000.000
	10.000.000	10.000.000

Aktiekapitalen består af aktier á 1 kr. og multipla heraf.
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	0	3.217.409
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-3.217.409</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Særlig reserve		
Særlig reserve 1. januar	10.000.000	0
Overført fra aktiekapital, kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>10.000.000</u>
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.718.459	565.588
Årets overførte overskud eller underskud	579.887	4.152.872
Øvrige reguleringer	<u>-779.844</u>	<u>0</u>
	<u>4.518.502</u>	<u>4.718.460</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	900.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-900.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>900.000</u>
	<u>0</u>	<u>900.000</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
12. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Ingen.		

Noter

. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

13. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Ole Schmidt Holding A/S, Hammershusvej 2C, 7400 Herning

Ole Schmidt, Billensteinsvej 25, 7120 Vejle Ø

TS Holding ApS, Rådhusgade 87, 8700 Odder

JPIT Holdign ApS, Nybro Møllevej 21, Ørre, 7400 Herning