

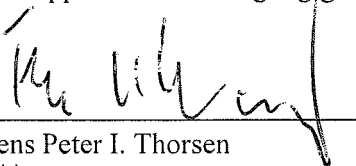
Ejendomsinvest Herning ApS

CVR-nr. 29 84 09 03

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/5 2014.



Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsinvest Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

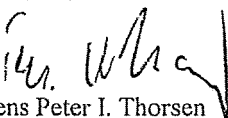
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. maj 2014

Direktion

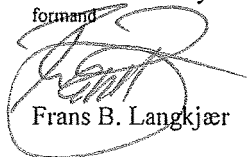


Jens Peter I. Thorsen

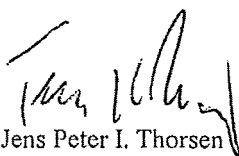
Bestyrelse



Torkild Lundsby Salling
formand



Frans B. Langkjær



Jens Peter I. Thorsen



Ole Kjær Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til i Ejendomsinvest Herning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvest Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

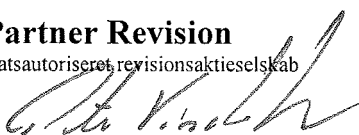
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Herning, den 1. maj 2014

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest Herning ApS 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 Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning
	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning
Dattervirksomheder	HF Ejendomme A/S, Herning HTF Ejendomme ApS, Herning Ejendomsselskabet af 21.4.1995 ApS, Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

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 795.616 kr. mod 579.887 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb tilbagekøbt egne kapitalandele for 15,8 mio. kr., som er modregnet direkte på egenkapitalen.

Selskabet er i årets løb fusioneret sammen med det 100 % ejede datterselskab Midtjysk Erhvervejendomme A/S.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2013 9.556.713 kr., hvilket målt på selskabets balancesum på 19.251.984 kr. giver en soliditetsgrad på 49,6.

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 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest Herning ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Andre eksterne omkostninger	-465.964	-56.241
Driftsresultat	-465.964	-56.241
2 Værdiregulering af kapitalandele i dattervirksomheder	1.176.754	547.406
Andre finansielle indtægter	308.263	457.245
3 Andre finansielle omkostninger	-283.662	-358.898
Resultat før skat	735.391	589.512
4 Skat af årets resultat	60.225	-9.625
Årets resultat	795.616	579.887
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	795.616	579.887
Disponeret i alt	795.616	579.887

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i dattervirksomheder	9.472.137	24.358.408
Pantebreve	7.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.472.137</u>	<u>24.358.408</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.472.137</u>	<u>24.358.408</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	12.265.538
Tilgodehavende selskabsskat	186.250	350.375
Andre tilgodehavender	1.903.881	11.500
Tilgodehavender i alt	<u>2.090.131</u>	<u>12.627.413</u>
Likvide beholdninger	<u>1.119.716</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.209.847</u>	<u>12.627.413</u>
Aktiver i alt	<u>19.681.984</u>	<u>36.985.821</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
6	Anpartskapital	10.000.000	10.000.000
7	Særlig reserve	0	10.000.000
8	Overført resultat	-13.287	4.518.502
	Egenkapital i alt	<u>9.986.713</u>	<u>24.518.502</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	8.252.337	8.041.671
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.365.002
	Anden gæld	1.442.934	60.646
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.695.271</u>	<u>12.467.319</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.695.271</u>	<u>12.467.319</u>
	Passiver i alt	<u>19.681.984</u>	<u>36.985.821</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		
12	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>2013</u>	<u>2012</u>
2. Værdiregulering af kapitalandele i dattervirksomheder		
Årets værdiregulering	1.176.754	547.406
	<u>1.176.754</u>	<u>547.406</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	162.800
Andre renteomkostninger	283.662	196.098
	<u>283.662</u>	<u>358.898</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-60.225	9.625
	<u>-60.225</u>	<u>9.625</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	28.542.823	28.542.823
Afgang ved fusion	-12.120.000	0
Afgang i årets løb	-2.425.576	0
Kostpris 31. december	<u>13.997.247</u>	<u>28.542.823</u>
Værdiregulering 1. januar	-4.184.415	-4.888.091
Årets værdiregulering	1.284.074	547.406
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.624.769	0
Nedskrivninger 31. december	<u>-4.525.110</u>	<u>-4.184.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.472.137</u>	<u>24.358.408</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomsinve- st Herning ApS
HF Ejendomme A/S	100 %	5.528.634	1.212.047	5.528.634
HTF Ejendomme ApS	100 %	1.607.739	298.405	1.607.739
Ejendomsselskabet af 21.4.1995 ApS	100 %	2.335.764	-226.378	2.335.764
		<u>9.472.137</u>	<u>1.284.074</u>	<u>9.472.137</u>

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	10.000.000	10.000.000
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
7. Særlig reserve		
Særlig reserve 1. januar	10.000.000	10.000.000
Overført til overført resultat	-10.000.000	0
	<u>0</u>	<u>10.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.518.502	4.718.459
Årets overførte overskud eller underskud	795.616	579.887
Øvrige reguleringer	0	-779.844
Overført fra særlige reserver	10.000.000	0
Tilbagealg	<u>-15.327.405</u>	<u>0</u>
	<u>-13.287</u>	<u>4.518.502</u>

Beholdningen af egne aktier udgør nom. kr. 6.023.306, som er anskaffet for kr. 15.327.405 i 2013.

Egne aktier udgør ca. 60 % af den samlede aktiekapital.

Årsagen til køb af egne aktier er ændring i ejerkredsen.

9. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar	0	900.000
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-900.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

11. Eventualposter**Eventualaktiver**

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

TS Holding ApS, Rådhusgade 87, 8700 Odder