

Ejendomsselskabet Holsted Park 5-9, Næstved A/S

CVR-nr. 84 31 61 13

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.10.13

Jørgen Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Holsted Park 5-9, Næstved A/S
Mariedalsvej 1
4700 Næstved
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 84 31 61 13

Bestyrelse

Inge Skov Hansen, formand
Marianne Næsted Calder
Bitten Næsted Hansen
Hans Jørgen Nielsen

Direktion

Hans Jørgen Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 for Ejendomsselskabet Holsted Park 5-9, Næstved A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30. oktober 2013

Direktionen

Hans Jørgen Nielsen

Bestyrelsen

Inge Skov Hansen
Formand

Marianne Næsted Calder

Bitten Næsted Hansen

Hans Jørgen Nielsen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Holsted Park 5-9, Næstved A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holsted Park 5-9, Næstved A/S for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 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.

Næstved, den 30. oktober 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, udlejning af samme samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.12 - 30.06.13 udviser et resultat på DKK -45.006 mod DKK -161.261 for tiden 01.07.11 - 30.06.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.321.576.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste	109.651	-39.842
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-121.077	-121.077
Resultat af primær drift	-11.426	-160.919
1 Andre finansielle indtægter	62.861	78.256
Andre finansielle omkostninger	-126.727	-132.178
Resultat før skat	-75.292	-214.841
2 Skat af årets resultat	30.286	53.580
Årets resultat	-45.006	-161.261
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	825.000	0
Overført resultat	-870.006	-161.261
I alt	-45.006	-161.261

AKTIVER		30.06.13	30.06.12
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.844.917	4.965.994
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.803	36.803
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.881.720	5.002.797
	Andre værdipapirer og kapitalandele	375.718	357.137
	Finansielle anlægsaktiver i alt	375.718	357.137
	Anlægsaktiver i alt	5.257.438	5.359.934
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	821.862	385.909
	Andre tilgodehavender	14.071	14.066
	Periodeafgrænsningsposter	35.567	13.484
	Tilgodehavender i alt	871.500	413.459
	Likvide beholdninger	61.790	651.722
	Omsætningsaktiver i alt	933.290	1.065.181
	Aktiver i alt	6.190.728	6.425.115

PASSIVER		30.06.13	30.06.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.996.576	2.866.582
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	825.000	0
3	Egenkapital i alt	3.321.576	3.366.582
	Hensættelser til udskudt skat	560.606	590.892
	Hensatte forpligtelser i alt	560.606	590.892
	Gæld til realkreditinstitutter	2.046.789	2.197.476
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.046.789	2.197.476
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	150.687	144.542
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.329	96.375
	Anden gæld	52.741	29.248
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	261.757	270.165
	Gældsforpligtelser i alt	2.308.546	2.467.641
	Passiver i alt	6.190.728	6.425.115

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Bruttofortjeneste indeholder nettohusleje samt andre eksterne omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.682	22.520
Øvrige finansielle indtægter	39.179	55.736
I alt	62.861	78.256
2. Skatter		
Årets udskudte skat	-30.286	-53.580
I alt	-30.286	-53.580

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.11 - 30.06.12</i>			
Saldo pr. 01.07.11	500.000	3.027.843	730.000
Betalt udbytte	0	0	-730.000
Forslag til resultatdisponering	0	-161.261	0
Saldo pr. 30.06.12	500.000	2.866.582	0

Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13

Saldo pr. 01.07.12	500.000	2.866.582	0
Forslag til resultatdisponering	0	-870.006	825.000
Saldo pr. 30.06.13	500.000	1.996.576	825.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.13	Gæld i alt 30.06.12
Gæld til realkreditinstitutter	150.687	1.377.194	2.197.476	2.342.018
I alt	150.687	1.377.194	2.197.476	2.342.018

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.197 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.845.

I selskabets ejendom er tinglyst pantebrev stort nom. 2.200. Ejerpantebrevet ligger i eget depot.

Selskabet har stillet normale arbejdsgarantier for sin tidligere VVS aktivitet. Garantierne andrager pr. 30.06.2013 et samlet beløb på t.DKK 143.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

JNIH Holding ApS, Næstved.