

Ejendomsselskabet Holsted Park 5-9, Næstved A/S

CVR-nr. 84 31 61 13

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.10.14

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 01.07.13 - 30.06.14 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 23. oktober 2014

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 01.07.13 - 30.06.14, 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. 30.06.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 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 23. oktober 2014

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 01.07.13 - 30.06.14 udviser et resultat på DKK -509.847 mod DKK -45.006 for tiden 01.07.12 - 30.06.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.986.729.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af, at der har været tomgang i selskabets udlejnings-ejendom. Der arbejdes målrettet på et salg alternativt udlejning af ejendommen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Bruttotab	-422.020	109.651
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-157.880	-121.077
Resultat af primær drift	-579.900	-11.426
1 Andre finansielle indtægter	16.874	62.861
Andre finansielle omkostninger	-140.104	-126.727
Resultat før skat	-703.130	-75.292
2 Skat af årets resultat	193.283	30.286
Årets resultat	-509.847	-45.006
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	825.000
Overført resultat	-509.847	-870.006
I alt	-509.847	-45.006

	30.06.14	30.06.13
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Grunde og bygninger	4.723.840	4.844.917
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	36.803
Materielle anlægsaktiver i alt	4.723.840	4.881.720
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	375.718
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	375.718
Anlægsaktiver i alt	4.723.840	5.257.438
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	821.862
Tilgodehavende selskabsskat	168.732	0
Andre tilgodehavender	39.783	14.071
Periodeafgrænsningsposter	34.905	35.567
Tilgodehavender i alt	243.420	871.500
Likvide beholdninger	294.610	61.790
Omsætningsaktiver i alt	538.030	933.290
Aktiver i alt	5.261.870	6.190.728

PASSIVER		30.06.14	30.06.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.486.729	1.996.576
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	825.000
3	Egenkapital i alt	1.986.729	3.321.576
	Hensættelser til udskudt skat	536.055	560.606
	Hensatte forpligtelser i alt	536.055	560.606
	Gæld til realkreditinstitutter	1.889.696	2.046.789
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.889.696	2.046.789
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	157.093	150.687
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.129	58.329
	Gæld til tilknyttede virksomheder	617.168	0
	Anden gæld	0	52.741
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	849.390	261.757
	Gældsforpligtelser i alt	2.739.086	2.308.546
	Passiver i alt	5.261.870	6.190.728

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettohusleje samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes således, at disse dækker regnskabsperioden. Øvrige indtægter indregnes i henhold til faktureringsprincippet, således at indtægter indregnes i takt med levering.

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

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 skattepligtige 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.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.013	23.682
Øvrige finansielle indtægter	12.861	39.179
I alt	16.874	62.861

2. Skatter

Årets udskudte skat	-193.283	-30.286
I alt	-193.283	-30.286

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13</i>			
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
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>			
Saldo pr. 01.07.13	500.000	1.996.576	825.000
Betalt udbytte	0	0	-825.000
Forslag til resultatdisponering	0	-509.847	0
Saldo pr. 30.06.14	500.000	1.486.729	0

3. Egenkapital - fortsat -

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

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.06.14	Gæld i alt 30.06.13
Gæld til realkreditinstitutter	157.093	2.046.789	2.197.476
I alt	157.093	2.046.789	2.197.476

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.047 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.724.

Til sikkerhed for bankengagement er der tinglyst pantebrev på t.DKK 2.200 i selskabets ejendom.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

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

JNIH Holding ApS, Næstved.