

Hjortbo Ejendomme ApS

Hjortkjærsvej 19, 9600 Aars

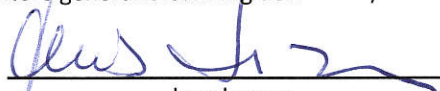
CVR-nr. 31 08 97 43

Årsrapport for 2012

5. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2013



Jens Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

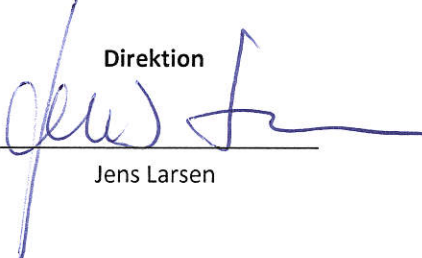
Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Hjortbo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 23. april 2013

Direktion

Jens Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hjortbo Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Hjortbo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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, 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Auning, den 23. april 2013

National Revision
Registrerede Revisorer a/s


Michael Møller
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hjortbo Ejendomme ApS Hjortkjærsvej 19 9600 Aars
	CVR-nr.: 31 08 97 43
	Stiftet: 12. december 2007
	Hjemstedskommune: Vesthimmerland
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktion	Jens Larsen
Forretningsområde	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år er drift af udlejningsejendomme.
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Centervej 4 8963 Auning
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Torvegade 2 8850 Bjerringbro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		357.129	406.995
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-123.517	-103.517
Resultat af primær drift		233.612	303.478
Andre finansielle indtægter		20	677
Andre finansielle omkostninger		-159.273	-167.636
Resultat før skat		74.359	136.519
Skat af årets resultat	1	-18.571	-12.548
Årets resultat		55.788	123.971
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		55.788	123.971
		55.788	123.971

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2012	2011
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	4.707.610	4.813.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	352.348	369.884
Materielle anlægsaktiver	5.059.958	5.183.475
Anlægsaktiver	5.059.958	5.183.475
Likvide beholdninger	805	7.322
Omsætningsaktiver	805	7.322
Aktiver	5.060.763	5.190.797

Balance pr. 31. december

Passiver

	2012	2011
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	44.951	-10.837
Egenkapital	169.951	114.163
Hensættelse til udskudt skat	30.194	12.548
Hensatte forpligtelser	30.194	12.548
Gæld til realkreditinstitutter	3.132.495	3.671.365
Gæld til kreditinstitutter	1.102.520	1.380.223
Langfristede gældsforpligtelser	4.235.015	5.051.588
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	286.858	239.084
Selskabsskat	925	0
Anden gæld	325.820	239.582
Periodeafgrænsningsposter	12.000	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser	625.603	12.498
Gældsforpligtelser	4.860.618	5.064.086
Passiver	5.060.763	5.190.797
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Eventualforpligtelser	6	

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	925	0
Regulering af udskudt skat	17.646	12.548
	<u>18.571</u>	<u>12.548</u>

2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	-10.837	114.163
Årets resultat	0	55.788	55.788
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>44.951</u>	<u>169.951</u>

3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og underskud.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.982.650 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.315.612, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.059.958.

Deponeret til sikkerhed for gæld i Sparekassen Kronjylland, Bjerringbro:
Ejerpantebrev på DKK 1.500.000 i ejendommen Pilevej 10, Bjerringbro.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjortbo Ejendomme ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og gebyrer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de danske tilknyttede virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de tilknyttede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år

Grunde afskrives ikke

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.