

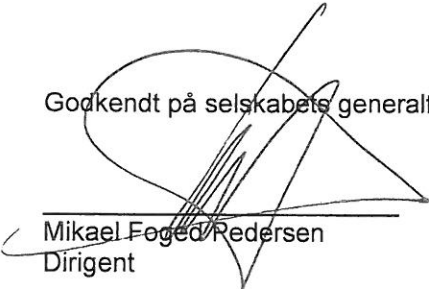
**Horsens Ejendoms Invest ApS
Søvangs Tværvvej 3
8700 Horsens**

CVR-nr.: 31 06 14 74

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2012 til 31. december 2012**

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. juni 2013.


Mikael Foged Redersen
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Horsens Ejendoms Invest ApS
Søvangs Tværvæg 3
8700 Horsens

CVR nr.: 31 06 14 74
Stiftelsesdato: 10. november 2007
Hjemstedskommune: Horsens
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Martin Møller Andersen
Nederbyen 15
8700 Horsens

Mikael Foged Pedersen
Søvangs Tværvæg 3
8700 Horsens

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
8700 Horsens

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Horsens Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2012.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. juni 2013.

Direktion


Martin Møller Andersen


Mikael Foged Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Horsens Ejendoms Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Horsens Ejendoms Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 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.

Horsens, den 13. juni 2013.

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer



Poul-Erik Brodersen
Registreret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og salg af energivenlige huse samt udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for mindre tilfredsstillende.

Som følge af den generelle nedgang i byggeriet, har selskabets aktivitetsniveau i året været lavt.

Der er igangsat markedsføringskampagner og andre tiltag, hvortil der er store forventninger.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Horsens Ejendoms Invest ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

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

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammenrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Resultatopgørelse

1. januar 2012 til 31. december 2012

	2012	2011
Bruttofortjeneste	117.681	344.924
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.328	-20.328
Driftsresultat	97.353	324.596
Andre finansielle indtægter.....	0	127
Øvrige finansielle omkostninger	-85.728	-88.796
Resultat før skat	11.625	235.927
Skat af årets resultat.....	-3.318	-59.482
Årets resultat	8.307	176.445
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte.....	0	186.772
Overført resultat.....	8.307	-10.327
Disponeret i alt	8.307	176.445

Balance pr. 31. december 2012
Aktiver

	2012	2011
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger.....	2.975.495	2.500.481
Materielle anlægsaktiver.....	2.975.495	2.500.481
Anlægsaktiver i alt.....	2.975.495	2.500.481
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Ejendomme til videresalg	950.000	0
Varebeholdninger i alt.....	950.000	0
Tilgodehavender		
Moms og afgifter.....	5.896	0
Skatteaktiv	20.895	0
Periodeafgrænsningsposter	5.573	4.985
Tilgodehavender i alt	32.364	4.985
Omsætningsaktiver i alt.....	982.364	4.985
Aktiver i alt	3.957.859	2.505.466

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	2012	2011
Egenkapital		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	8.306	0
1 Egenkapital i alt.....	133.306	125.000
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat.....	0	2.187
Hensatte forpligtelser i alt.....	0	2.187
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
2 Prioritetsgæld.....	2.043.670	1.400.000
Deposita.....	71.500	38.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.115.170	1.438.000
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	26.000	0
Kreditinstitutter.....	1.196.984	649.580
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	41.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.999	18.000
Selskabsskat.....	26.400	14.975
Øvrig anden gæld.....	452.000	3.029
Moms og afgifter.....	0	12.642
Udbytte for regnskabsåret.....	0	186.772
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	0	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.709.383	940.279
Gældsforpligtelser i alt.....	3.824.553	2.378.279
Passiver i alt.....	3.957.859	2.505.466
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	0	8.306	8.306
	<u>125.000</u>	<u>8.306</u>	<u>133.306</u>
		2012	2011
2 Prioritetsgæld			
Nykredit, opr. 1.400.000		1.400.000	1.400.000
Nordea Kredit		669.670	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser		-26.000	0
Prioritetsgæld i alt.....		<u>2.043.670</u>	<u>1.400.000</u>
Gæld der forfalder efter 5 år udgør		<u>1.920.000</u>	<u>1.400.000</u>
3 Eventualforpligtelser			
Garantiforpligtelser:			
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.			
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.			