



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hvetbo Ejendomsinvest A/S

CVR-nr. 26 61 51 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2013.

Mogens Fransen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Hvetbo Ejendomsinvest A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 11. marts 2013

Direktion

Tonni Studsbjerg

Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Brian Sørensen

Mette Lindhardt

Tonni Studsbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Hvetbo Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hvetbo Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

Aalborg, den 11. marts 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Glanz

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hvetbo Ejendomsinvest A/S Bredgade 7 9490 Pandrup
	Telefon: 98 27 73 30 Telefax: 98 24 68 30
	CVR-nr.: 26 61 51 94 Stiftet: 21. maj 2002 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Fransen Niels Christian Hem Brian Sørensen Mette Lindhardt Tonni Studsbjerg
Direktion	Tonni Studsbjerg
Revision	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Sparekassen Vendsyssel

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er at drive investeringsvirksomhed i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.536 t.kr. mod -4.120 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 298 t.kr. mod -5.173 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I årets bruttofortjeneste indgår værdiregulering af ejendomme med t.kr. 0 mod t.kr. -5.549 i 2011.

I regnskabsåret 2013 forventes et resultat før værdireguleringer på samme niveau som det i år 2012 realiserede.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvetbo Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har hidtil indregnet værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”. Fremover indregnes værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi som en del af årets bruttofortjeneste.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte forhold er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 administrationselskab 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes som en del af årets ”bruttofortjeneste”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter garantbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Efter sambeskatningsreglerne overtager Hvetbo Ejendomsinvest A/S som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. 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 balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som en del af årets ”bruttofortjeneste”.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	1.535.979	-4.120
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.000	-12
Resultat før finansielle poster	1.523.979	-4.132
Andre finansielle indtægter	492	1
1 Andre finansielle omkostninger	-1.127.898	-917
Resultat før skat	396.573	-5.048
Skat af årets resultat	-98.916	-125
Årets resultat	297.657	-5.173
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	297.657	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.173
Disponeret i alt	297.657	-5.173

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.767	26
3 Investeringsejendomme	26.730.880	26.730
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.744.647</u>	<u>26.756</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.749.647</u>	<u>26.756</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	9.136	17
Tilgodehavender i alt	<u>9.136</u>	<u>17</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	7
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>7</u>
Likvide beholdninger	47.231	73
Omsætningsaktiver i alt	<u>56.367</u>	<u>97</u>
Aktiver i alt	<u>26.806.014</u>	<u>26.853</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
4	Aktiekapital	1.500.000	1.500
5	Overført resultat	4.443.354	4.146
	Egenkapital i alt	5.943.354	5.646
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	234.302	180
	Hensatte forpligtelser i alt	234.302	180
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	20.393.228	20.860
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.925	0
	Selskabsskat	45.000	51
	Anden gæld	139.205	116
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.628.358	21.027
	Gældsforpligtelser i alt	20.628.358	21.027
	Passiver i alt	26.806.014	26.853
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			
8 Nærtstående parter			

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.127.898	917
	<u>1.127.898</u>	<u>917</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2012		60.000
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2012		<u>60.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2012		34.233
Årets afskrivninger		12.000
Afskrivninger 31. december 2012		<u>46.233</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>13.767</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	32.279.397	32.279
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>32.279.397</u>	<u>32.279</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	-5.548.517	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-5.549</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	<u>-5.548.517</u>	<u>-5.549</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>26.730.880</u>	<u>26.730</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 udgør t.kr. 12.800.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en vurdering af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent

6

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar 2012	<u>1.500.000</u>	<u>1.500</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500</u>
<p>Aktiekapitalen består af 1.500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	4.145.697	9.319
Årets overførte overskud	<u>297.657</u>	<u>-5.173</u>
	<u>4.443.354</u>	<u>4.146</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Fonden for Sparekassen Hvetbo, Bredgade 7, 9490 Pandrup