

Årsrapport for 2013
12. regnskabsår

Hvetbo Ejendomsinvest A/S

c/o Mogens Fransen Isaksvej 51
9490 Pandrup

CVR-nr. 26 61 51 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2014.

Dirigent: _____
Mogens Fransen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Hvetbo Ejendomsinvest A/S .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 28. januar 2014.

Direktion

Tonni Studsbjerg

Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Mette Lindhardt

Tonni Studsbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hvetbo Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hvetbo Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Pandrup, den 28. januar 2014

Henning Studsgaard Revision
Registreret revisionsaktieselskab

Henning Studsgaard
Registreret revisor
FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hvetbo Ejendomsinvest A/S
c/o Mogens Fransen
9490 Pandrup

CVR-nr.: 26 61 51 94
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Mogens Fransen
Niels Christian Hem
Mette Lindhardt
Tonni Studsbjerg

Direktion

Tonni Studsbjerg

Revisor

Henning Studsgaard Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Torvegade 7
9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Investeringsejendomme

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "bruttofortjeneste".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Bruttofortjeneste".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> tkr.
Bruttofortjeneste		1.601.972	1.536
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		12.000	12
Ordinært resultat før finansielle poster		1.589.972	1.524
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		22.794	0
Andre finansielle indtægter		23	0
Andre finansielle omkostninger		928.775	1.128
Resultat før skat		684.013	397
Skat af årets resultat	1	31.707	99
Årets resultat		652.306	298
 Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		4.443.354	4.146
Årets resultat		652.306	298
Til disposition		5.095.661	4.443
Overført til næste år		5.095.661	4.443
Disponeret i alt		5.095.661	4.443

Balance 31. december

	Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		26.730.880	26.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		<u>1.767</u>	<u>14</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	<u>26.732.647</u>	<u>26.745</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.732.647</u>	<u>26.745</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.138.408	0
Andre tilgodehavender		<u>11.011</u>	<u>9</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.149.419</u>	<u>9</u>
Likvide beholdninger		<u>10.379</u>	<u>52</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>1.159.798</u>	<u>61</u>
Aktiver i alt.....		<u>27.892.445</u>	<u>26.806</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.500.000	1.500
Overført resultat		5.095.661	4.443
Egenkapital i alt	3	<u>6.595.661</u>	<u>5.943</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		256.413	234
Hensatte forpligtelser i alt		<u>256.413</u>	<u>234</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		11.863.911	0
Kreditinstitutter i øvrigt		8.775.378	20.393
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4	<u>20.639.289</u>	<u>20.393</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		210.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	21
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		73.410	51
Selskabsskat		0	45
Anden gæld		100.173	118
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>401.083</u>	<u>235</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.040.371</u>	<u>20.628</u>
Passiver i alt.....		<u>27.892.445</u>	<u>26.806</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		
Ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2013	2012
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	54.596	45
	Udskudt skat af årets resultat	22.111	54
	Regulering af skat vedr. tidligere år	-45.000	0
	Skat af årets resultat i alt	31.707	99

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anl., driftsmatr. og inventar
		kr.	kr.
	Kostpris, primo	32.279.397	60.000
	Kostpris, ultimo.....	32.279.397	60.000
	Regulering til dagsværdi, primo.....	-5.548.517	0
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.548.517	0
	Af- og nedskrivninger, primo.....	0	46.233
	Årets af- og nedskrivninger	0	12.000
	Af- og nedskrivninger, ultimo	0	58.233
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	26.730.880	1.767

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

Afkastprocent 6%

Noter til årsrapporten

3	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo.....	1.500.000	4.443.354	5.943.354
	Årets resultat.....	0	652.306	652.306
	Saldo ultimo.....	1.500.000	5.095.661	6.595.661

Selskabskapitalen er sammensat af 1.500 aktier á DKK 1.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 9.227.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 12.315 er givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2013 udgør tkr. 26.731.

6 Eventualposter m.v.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1.juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Spar Hvetbo Fonden, Isaksvej 51, 9490 Pandrup