

Høj & Frey Ejendomme ApS

Overgårdsvej 1, 8970 Havndal

CVR-nr. 32 16 07 94

Årsrapport for 2012

4. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29 / 05 2013



Claus Frey
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Påtegninger og erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter til årsrapporten | 10 |
| Regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Høj & Frey Ejendomme 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havndal, den 29. maj 2013

Direktion



Claus Rosenkilde Frey



Torben Høj

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Høj & Frey Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Høj & Frey 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note "andre forhold" i regnskabet, hvoraf fremgår nødvendigheden af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter bevares. Der er løbende afholdt møde med pengeinstitut omkring en tilpasning af selskabets engagement, og det er ledelsens vurdering, at der findes en løsning, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt kapitalen, og regnskabsaflæggelsen skal gennemføres under iagttagelse af selskabslovens § 119.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Mariager, den 29. maj 2013

National Revision
Registrerede Revisorer a/s



Brian Sørensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Høj & Frey Ejendomme ApS Overgårdsvej 1 8970 Havndal |
| | CVR-nr.: 32 16 07 94 |
| | Stiftet: 3. juni 2009 |
| | Hjemstedskommune: Randers |
| | Regnskabsår: 1. januar til 31. december |
| Direktion | Claus Rosenkilde Frey Torben Høj |
| Revision | National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager |
| Pengeinstitut | Østjydsk Bank A/S Hammergaardsvej 4 8983 Gjerlev J |
| Advokat | Lou & Partnere Østergrave 4, 1. sal 8900 Randers C |

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år handel og investering.

Usikkerhed om going concern

Som følge af kapitaltabet er det ledelsens opfattelse, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til nærmere omtale heraf i noten "Andre forhold" i årsregnskabet.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret er væsentlig påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendomme, og resultatet anses for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2013

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt kapitalen. Ledelsen forventer via fremtidig drift og gældsakkord at reetablere kapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2012 DKK | 2011 DKK |
|--|------|-------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 377.084 | 96.118 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -2.941.126 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 1 | -236.120 | -166.393 |
| Resultat af primær drift | | -2.800.162 | -70.275 |
| Andre finansielle indtægter | | 27.413 | 8.331 |
| Andre finansielle omkostninger | | -631.210 | -475.367 |
| Resultat før skat | | -3.403.959 | -537.311 |
| Skat af årets resultat | 2 | -92.065 | 85.153 |
| Årets resultat | | -3.496.024 | -452.158 |
| Der foreslås fordelt således: | | | |
| Overført resultat | | -3.496.024 | -452.158 |
| | | -3.496.024 | -452.158 |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | Note | 2012 DKK | 2011 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.486.000 | 13.673.001 |
| Materielle anlægsaktiver | | 10.486.000 | 13.673.001 |
| Anlægsaktiver | | 10.486.000 | 13.673.001 |
| Udskudte skatteaktiver | 3 | 0 | 92.064 |
| Andre tilgodehavender | | 155.883 | 11.004 |
| Tilgodehavender | | 155.883 | 103.068 |
| Likvide beholdninger | | 189.138 | 317.526 |
| Omsætningsaktiver | | 345.021 | 420.594 |
| Aktiver | | 10.831.021 | 14.093.595 |

Balance pr. 31. december

Passiver

| | Note | 2012 DKK | 2011 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | -3.967.584 | -471.560 |
| Egenkapital | 4 | -3.842.584 | -346.560 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.971.531 | 7.722.755 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 6.385.725 | 3.397.330 |
| Anden langfristet gæld | | 163.223 | 152.673 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 14.520.479 | 11.272.758 |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | | 93.697 | 81.321 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 589.526 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 59.429 | 166.840 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 3.710 |
| Anden gæld | | 0 | 2.326.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 153.126 | 3.167.397 |
| Gældsforpligtelser | | 14.673.605 | 14.440.155 |
| Passiver | | 10.831.021 | 14.093.595 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |

Noter til årsrapporten

| | 2012 | 2011 |
|---|-----------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 0 Andre forhold | | |
| Som følge af, at kapitalen er tabt er det ledelsens opfattelse, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. En forudsætning for fortsat drift er at på kort sigt, at de nuværende kreditfaciliteter i pengeinstituttet bevares, og at der samtidig sammen med pengeinstitut bliver gennemført en akkord af en del af gælden i pengeinstitut. | | |
| Ledelsen er gennem flere drøftelser med pengeinstitut omkring den løbende finansiering af drift og den mere langsigtede finansiering af ejendommene af den opfattelse, at man finder en løsning. Årsregnskabet er derfor med baggrund heri aflagt med fortsat drift for øje. | | |
| 1 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme ultimo | -396.597 | -160.477 |
| Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme | 160.477 | -5.916 |
| | <u>-236.120</u> | <u>-166.393</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 92.064 | -85.153 |
| | <u>92.065</u> | <u>-85.153</u> |
| 3 Udskudte skatteaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver vedrører skattemæssigt underskud til fremførsel. | | |
| 4 Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | Overført resultat |
| | | I alt |
| Egenkapital pr. 1. januar | 125.000 | -471.560 |
| Årets resultat | 0 | -3.496.024 |
| Egenkapital pr. 31. december | <u>125.000</u> | <u>-3.967.584</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Heraf forfalder DKK 13.224.654 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet. | | |

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.979.890, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 10.486.000.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter, er der pr. 31.12.2012 tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på kr. 1.850.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Høj & Frey Ejendomme ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret for at give et mere retvisende billede.

- Gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi på statustidspunktet. Tidligere blev gælden målt til nominel restgæld.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. januar 2011 indregnet direkte på egenkapitalen med plus TDKK 6, og ændringen har påvirket resultatet for regnskabsåret med minus TDKK 166, således den samlede ændring af egenkapitalen pr. 1. januar 2012 i forhold til aflagte regnskab for 2011 er på minus TDKK 160.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 31. december 2012 er væsentlig mindre end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

| | | |
|-------------------------------------|------|------|
| ▪ Egenkapital | TDKK | -397 |
| ▪ Gældsforpligtelser | TDKK | 397 |
| ▪ Årets resultat er formindsket med | TDKK | 236 |

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

Regnskabspraksis

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.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

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.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 7%.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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