



Hafnia Property Holding A/S

CVR-nr. 27 13 92 05

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2013

Peter Klarskov Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den interne revisors erklæringer	2
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Hafnia Property Holding 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.

Holbæk, den 27. februar 2013

Direktion

Lars Petersson

Bestyrelse

Thomas Kullegaard
formand

Peter Klarskov Larsen

Lars Petersson

Lars Jensen

Den interne revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hafnia Property Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hafnia Property Holding 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 interne 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.

Holbæk, den 27. februar 2013

Thomas Sandal
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hafnia Property Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hafnia Property Holding 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.

Holbæk, den 27. februar 2013

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans H. Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hafnia Property Holding A/S Isefjords Alle 5 4300 Holbæk
	Telefon: 59 48 11 11
	CVR-nr.: 27 13 92 05
	Stiftet: 11. april 2003
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Thomas Kullegaard, formand Peter Klarskov Larsen Lars Petersson Lars Jensen
Direktion	Lars Petersson
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Sjælland Ejendomme A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver investering og udlejning af ejendomme. Aktiviteten er ophørt ultimo året.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -6,4 mio. kr. mod en gevinst på 4,4 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6,4 mio. kr. mod 0,9 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afstået investeringsejendommen. Afståelsen har påført selskabet et tab som har påvirket årets resultat betydeligt. Efter afhændelsen er der ingen egentlig aktivitet i selskabet.

Som et led i afviklingen af investeringen er selskabets kapitalforhold ændret. Selskabskapitalen er i året nedsat med nominelt 24,5 mio. kr. og en kontant udlodning til kapitalejeren på 40,0 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Bruttotab	-6.351.924	4.365
1 Andre finansielle omkostninger	-2.709.850	-3.097
Resultat før skat	-9.061.774	1.268
2 Skat af årets resultat	2.635.040	-338
Årets resultat	-6.426.734	930
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	930
Disponeret fra overført resultat	-6.426.734	0
Disponeret i alt	-6.426.734	930

Balance 31. december

Aktiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>141.557</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>141.557</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>141.557</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>33.002</u>	<u>825</u>
Tilgodehavender i alt	<u>33.002</u>	<u>825</u>
Likvide beholdninger	<u>13.042.523</u>	<u>3</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.075.525</u>	<u>828</u>
Aktiver i alt	<u>13.075.525</u>	<u>142.385</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	25.000
5 Overført resultat	2.262.154	24.189
Egenkapital i alt	2.762.154	49.189
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	0	12.694
Hensatte forpligtelser i alt	0	12.694
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	52.494
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	5.437
Deposita	0	1.757
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	59.688
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.000
Selskabsskat	10.239.621	116
Anden gæld	73.750	698
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.313.371	20.814
Gældsforpligtelser i alt	10.313.371	80.502
Passiver i alt	13.075.525	142.385
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	293.333	400
Andre renteomkostninger	2.416.517	2.697
	2.709.850	3.097
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.239.621	116
Årets regulering af udskudt skat	-12.693.986	222
Regulering af tidligere års skat	-180.675	0
	-2.635.040	338
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2012	101.537.515	101.037
Tilgang i årets løb	14.580	501
Afgang i årets løb	-101.552.095	0
Kostpris 31. december 2012	0	101.538
Opskrivninger 1. januar 2012	40.019.411	39.189
Årets opskrivning	0	830
Korrektion af tidligere opskrivninger	-40.019.411	0
Opskrivninger 31. december 2012	0	40.019
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	0	141.557
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	25.000.000	25.000
Kontant kapitalnedsættelse	-24.500.000	0
	500.000	25.000

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	24.188.888	23.259
Årets overførte overskud eller underskud	-6.426.734	930
Kontant udlodning ved kapitalnedsættelse	-15.500.000	0
	<u>2.262.154</u>	<u>24.189</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2012	12.693.986	12.694
Udskudt skat af årets resultat	-12.693.986	0
	<u>0</u>	<u>12.694</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2012.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Sjælland Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hafnia Property Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetilleg 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.

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

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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

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 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, 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 under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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