

**Ejendomsselskabet Hestehaven 21,
Odense A/S
CVR-nr. 30819535**

Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 06.12.2012.

Dirigent

Navn: Henry Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	8
Balance pr. 30.09.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Hestehaven 21, Odense A/S
C. F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30819535

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

Bestyrelse

Millie Korsdal Rafn, Formand

Sanne Korsdal Frederiksen

Lisa Korsdal Johansen

Direktion

Henry Johansen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for Ejendomsselskabet Hestehaven 21, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.11.2012

Direktion

Henry Johansen
administrerende direktør

Bestyrelse

Millie Korsdal Rafn
Formand

Sanne Korsdal Frederiksen

Lisa Korsdal Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hestehaven 21, Odense A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hestehaven 21, Odense A/S for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27.11.2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme samt dermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske forhold anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendom til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom, på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme.

Ændring med +/- ½ procent i diskonteringsrenten påvirker årsrapporten således:

	<u>Ejen- domme t.kr.</u>	<u>Egen- kapital t.kr.</u>
Diskonteringsrente + ½%	(16.567)	(12.425)
Diskonteringsrente - ½%	19.360	14.520

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabet ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i moderselskab virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Nettoomsætning		14.969.740	14.008
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		952.790	826
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(829.873)	(4.864)
Andre eksterne omkostninger		<u>(44.384)</u>	<u>(42)</u>
Driftsresultat		15.048.273	9.928
Andre finansielle indtægter	1	666.395	717
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.449.993)</u>	<u>(1.619)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		14.264.675	9.026
Skat af ordinært resultat	2	<u>(3.565.834)</u>	<u>(2.257)</u>
Årets resultat		<u>10.698.841</u>	<u>6.769</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		9.000.000	5.000
Overført resultat		<u>1.698.841</u>	<u>1.769</u>
		<u>10.698.841</u>	<u>6.769</u>

Balance pr. 30.09.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		229.527.112	227.635
Materielle anlægsaktiver	3	<u>229.527.112</u>	<u>227.635</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.839.898	13.840
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>13.839.898</u>	<u>13.840</u>
Anlægsaktiver		<u>243.367.010</u>	<u>241.475</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.174.149	116
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.268.778	12.814
Andre tilgodehavender		270.945	213
Tilgodehavende selskabsskat		1.162.166	0
Tilgodehavender		<u>17.876.038</u>	<u>13.143</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.876.038</u>	<u>13.143</u>
Aktiver		<u>261.243.048</u>	<u>254.618</u>

Balance pr. 30.09.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000
Overført overskud eller underskud		142.997.231	141.298
Forslag til udbytte for regnskabsåret		9.000.000	5.000
Egenkapital		<u>156.997.231</u>	<u>151.298</u>
Udskudt skat		26.643.000	21.915
Hensatte forpligtelser		<u>26.643.000</u>	<u>21.915</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.699.357	17.667
Bankgæld		55.929.143	58.095
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>73.628.500</u>	<u>75.762</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.956.760	2.822
Bankgæld		66.007	659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		325.979	94
Skyldig selskabsskat		0	1.535
Anden gæld		625.571	533
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.974.317</u>	<u>5.643</u>
Gældsforpligtelser		<u>77.602.817</u>	<u>81.405</u>
Passiver		<u>261.243.048</u>	<u>254.618</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2011/12

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	141.298.390	5.000.000	151.298.390
Udbetalt udbytte	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Årets resultat	0	1.698.841	9.000.000	10.698.841
Egenkapital ultimo	5.000.000	142.997.231	9.000.000	156.997.231

Noter

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	666.395	717
	<u>666.395</u>	<u>717</u>
	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(1.162.166)	1.535
Ændring af udskudt skat	4.728.000	722
	<u>3.565.834</u>	<u>2.257</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		187.182.614
Tilgange		938.329
Kostpris ultimo		<u>188.120.943</u>
Opskrivninger primo		40.453.379
Årets opskrivninger		952.790
Opskrivninger ultimo		<u>41.406.169</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>229.527.112</u>
Diskonteringsfaktor anvendt ved beregning af kapitalværdi ligger i et interval fra 6,0 – 7,0%, med et vejet gennemsnit på 6,42% (sidste år 6,38%).		
		<u>Kapitalandele</u> <u>i tilknyttede</u> <u>virksomheder</u> kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		13.839.898
Kostpris ultimo		<u>13.839.898</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>13.839.898</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:		
BOKA Holding A/S	Odense	2,20

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	5.000	1.000,00	5.000.000
	5.000		5.000.000

	<u>Forfald inden 12 måneder 2010/11 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2011/12 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2011/12 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2011/12 kr.</u>
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	17.699.357	0
Bankgæld	2.822	2.956.760	55.929.143	40.900.000
	2.822	2.956.760	73.628.500	40.900.000

7. Eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for BOKA Holding A/S's engagement med Nordea, forpligtelsen udgør pr. 30.09.2012 17.800 t.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 76.585 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejerpantebreve på nom. 85.200 t.kr. samt skadesløsbreve på nom. 39.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 229.527 t.kr.