

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

**Årsrapport 2012/13**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27.12.2013

**Dirigent**

---

Navn: Henry Johansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.09.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	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: 01.10.2012 - 30.09.2013

### **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 01.10.2012 - 30.09.2013 for Ejendomsselskabet Hestehaven 21, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.12.2013

### 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 01.10.2012 - 30.09.2013, 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. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 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 27.12.2013

#### 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.

Selskabets omsætning har i regnskabsåret været negativt påvirket pga. ophør af lejemål fra Biva Møbler A/S, samt efterfølgende genudlejning af disse. Resultatet er positivt påvirket af den kommende ændring i selskabs-skatteprocenten som i regnskabsåret har påvirket den udskudt skat.

### 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 ejendomsstype, beliggenhed og lejere.

Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme.

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

	<b>Ejen- domme t.kr.</b>	<b>Egen- kapital t.kr.</b>
Diskonteringsrente + ½%	(16.329)	(12.247)
Diskonteringsrente - ½%	19.048	14.308

### 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 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

**Resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Nettoomsætning		11.686.178	14.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(775.879)	953
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		64.070	(830)
Andre eksterne omkostninger		<u>(14.360)</u>	<u>(45)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.960.009</b>	<b>15.049</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.032.002	666
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.321.803)</u>	<u>(1.451)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>10.670.208</b>	<b>14.264</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>765.617</u>	<u>(3.566)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.435.825</u></b>	<b><u>10.698</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		10.000.000	9.000
Overført resultat		<u>1.435.825</u>	<u>1.698</u>
		<b><u>11.435.825</u></b>	<b><u>10.698</u></b>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		228.751.234	229.527
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>228.751.234</u>	<u>229.527</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.839.898	13.840
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u>13.839.898</u>	<u>13.840</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>242.591.132</u>	<u>243.367</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		648.243	1.174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.423.934	15.269
Andre tilgodehavender		224.883	269
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.162
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.297.060</u>	<u>17.874</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>585.505</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>17.882.565</u>	<u>17.874</u>
<b>Aktiver</b>		<u>260.473.697</u>	<u>261.241</u>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000
Overført overskud eller underskud		144.433.056	142.996
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	9.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>159.433.056</u></b>	<b><u>156.996</u></b>
Udskudt skat		24.711.000	26.643
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>24.711.000</u></b>	<b><u>26.643</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.834.000	17.699
Bankgæld		52.711.970	55.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>70.545.970</u></b>	<b><u>73.628</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.248.500	2.957
Bankgæld		0	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser		877.940	326
Skyldig selskabsskat		1.166.383	0
Anden gæld		490.848	625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.783.671</u></b>	<b><u>3.974</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>76.329.641</u></b>	<b><u>77.602</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>260.473.697</u></b>	<b><u>261.241</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2012/13**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	142.997.231	9.000.000	156.997.231
Udbetalt udbytte	0	0	(9.000.000)	(9.000.000)
Årets resultat	0	1.435.825	10.000.000	11.435.825
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>144.433.056</b>	<b>10.000.000</b>	<b>159.433.056</b>

## Noter

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.032.002	666
	<u>1.032.002</u>	<u>666</u>
	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.166.383	(1.162)
Ændring af udskudt skat	1.437.700	4.728
Effekt af ændrede skattesatser	(3.369.700)	0
	<u>(765.617)</u>	<u>3.566</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		188.896.823
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>188.896.823</u>
Opskrivninger primo		40.630.290
Årets opskrivninger		(775.879)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>39.854.411</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>228.751.234</u>
Diskonteringsfaktor anvendt ved beregning af kapitalværdi ligger i et interval fra 6,0 – 7,0%, med et vejet gennemsnit på 6,5% (sidste år 6,4%).		
		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> kr.
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		13.839.898
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>13.839.898</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<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>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	5.000	1.000,00	5.000.000
	<b>5.000</b>		<b>5.000.000</b>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.</u>
<b>6. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	17.834.000	0
Bankgæld	2.957	3.248.500	52.711.970	40.900.000
	<b>2.957</b>	<b>3.248.500</b>	<b>70.545.970</b>	<b>40.900.000</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boka Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber..

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 73.794 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 228.751 t.kr.