

**Ejendomsselskabet Hyldehaverne A/S**

**CVR-nr. 32644007**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Kent Axel Lund Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Hyldehaverne A/S  
Vestagervej 3B, c/o Advokatfirma Jan Joensen ApS  
2100 København

CVR-nr.: 32644007

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Bjarke Lauge Christensen

Orla Grøn Pedersen

Mogens Kirk

### **Direktion**

Kent Axel Lund Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet Hyldehaverne 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. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.03.2013

### **Direktion**

Kent Axel Lund Jensen

### **Bestyrelse**

Bjarke Lauge Christensen

Orla Grøn Pedersen

Mogens Kirk

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hyldehaverne A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hyldehaverne A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 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.

Esbjerg, den 15.03.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jannick Kjersgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom og dertil hørende aktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

I regnskabsåret er der solgt 7 lejligheder og anskaffet 1 lejlighed. Pr. 31.12.2012 er der derfor 10 lejligheder i behold, hvoraf 8 lejligheder er udlejet ved regnskabsårets udløb.

Selskabets likviditetsmæssig og finansielle situation vurderes meget positiv.

Årets resultat udviser et underskud på 1.088 t.kr. mod et overskud på 1.171 t.kr. i 2011, hvilket af ledelsen anses som utilfredsstillende.

Selskabets aktiekapital er i året nedsat med 7.500 t.kr. Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen herefter 9.866 t.kr., svarende til en soliditet på 26%.

### **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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter salg og køb af ejendomme og tilhørende handelsomkostninger, driftsindtægter, omkostninger for udlejningsejendomme samt administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valut samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

## Balancen

### Varebeholdninger

Ejendomme måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for ejendomme omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af handelsomkostninger.

Nettorealisationsværdi for ejendomme opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(385.579)</b>	<b>2.644.696</b>
Andre finansielle indtægter		18.025	61.609
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.066.409)</u>	<u>(1.145.503)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(1.433.963)</b>	<b>1.560.802</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>345.566</u>	<u>(390.250)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.088.397)</u></b>	<b><u>1.170.552</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.088.397)</u>	<u>1.170.552</u>
		<b><u>(1.088.397)</u></b>	<b><u>1.170.552</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		33.507.744	46.084.591
<b>Varebeholdninger</b>		<b>33.507.744</b>	<b>46.084.591</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.235.479
Udskudt skat		345.566	0
Andre tilgodehavender		12.948	79.174
Tilgodehavende selskabsskat		130.000	0
Periodeafgrænsningsposter		732	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>489.246</b>	<b>8.314.653</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.456.951</b>	<b>11.115.419</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.453.941</b>	<b>65.514.663</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.453.941</b>	<b>65.514.663</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	9.000.000	16.500.000
Overført overskud eller underskud		865.999	1.954.396
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.865.999</u></b>	<b><u>18.454.396</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>23.116.044</u>	<u>44.519.755</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>23.116.044</u></b>	<b><u>44.519.755</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	453.000	755.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.439.912	0
Skyldig selskabsskat		0	390.250
Anden gæld	5	<u>578.986</u>	<u>1.395.262</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.471.898</u></b>	<b><u>2.540.512</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.587.942</u></b>	<b><u>47.060.267</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>37.453.941</u></b>	<b><u>65.514.663</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	16.500.000	1.954.396	18.454.396
Kapitalnedsættelse	(7.500.000)	0	(7.500.000)
Årets resultat	0	(1.088.397)	(1.088.397)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>865.999</b>	<b>9.865.999</b>

## Noter

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	568.974	1.111.364
Dagsværdireguleringer	426.679	0
Øvrige finansielle omkostninger	70.756	34.139
	<b>1.066.409</b>	<b>1.145.503</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	390.250
Ændring af udskudt skat	(345.566)	0
	<b>(345.566)</b>	<b>390.250</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>				
Virksomhedskapital primo	16.500.000	16.500.000	16.500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	16.500.000
Kapitalnedsættelse	(7.500.000)	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.500.000</b>

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	755.000	453.000	23.116.044	21.304.000
	<b>755.000</b>	<b>453.000</b>	<b>23.116.044</b>	<b>21.304.000</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	324.564	695.964
Andre skyldige omkostninger	<u>254.422</u>	<u>699.298</u>
	<u><b>578.986</b></u>	<u><b>1.395.262</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme er 33.508 t.kr. pr. 31.12.2012.

## 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ejendomsselskabet KHP ApS, Gl. Guldagervej 18, 6710 Esbjerg V.

SSC - Invest A/S, Sallingsundvej 10, 1., 6715 Esbjerg N.

Orla Grøn Holding ApS, Klintedalen 30, 3520 Farum.

Marc Lauge Holding ApS, Skovridervej 27, 6715 Esbjerg N.

2-COLD A/S, Bådebrogade 2, 6700 Esbjerg.