

**Ejendomsselskabet Hyldehaverne A/S**

**CVR-nr. 32644007**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2014

**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 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 32644007

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **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 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.05.2014

### **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

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hyldehaverne A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 09.05.2014

#### 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 2 lejligheder. Pr. 31.12.2013 er der derfor 8 lejligheder i behold, hvoraf 7 lejligheder er udlejet ved regnskabsårets udløb.

Selskabets likviditetsmæssig og finansielle situation vurderes meget positiv.

Årets resultat udviser et overskud på 67 t.kr. mod et underskud på 1.088 t.kr. i 2012, hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen herefter 9.933 t.kr., svarende til en soliditet på 33%.

### **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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>590.413</b>	<b>(385.579)</b>
Andre finansielle indtægter		1.040	18.025
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(452.692)</u>	<u>(1.066.409)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>138.761</b>	<b>(1.433.963)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(71.766)</u>	<u>345.566</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>66.995</u></b>	<b><u>(1.088.397)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>66.995</u>	<u>(1.088.397)</u>
		<b><u>66.995</u></b>	<b><u>(1.088.397)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		25.960.053	33.507.744
<b>Varebeholdninger</b>		<b>25.960.053</b>	<b>33.507.744</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.576	0
Udskudt skat		273.800	345.566
Andre tilgodehavender		0	12.948
Tilgodehavende selskabsskat		0	130.000
Periodeafgrænsningsposter		0	732
<b>Tilgodehavender</b>		<b>325.376</b>	<b>489.246</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.599.120</b>	<b>3.456.951</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.884.549</b>	<b>37.453.941</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.884.549</b>	<b>37.453.941</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		932.994	865.999
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.932.994</u></b>	<b><u>9.865.999</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.236.838	23.116.044
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>19.236.838</u></b>	<b><u>23.116.044</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	344.301	453.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.500	3.439.912
Anden gæld	5	348.916	578.986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>714.717</u></b>	<b><u>4.471.898</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.951.555</u></b>	<b><u>27.587.942</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>29.884.549</u></b>	<b><u>37.453.941</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	9.000.000	865.999	9.865.999
Årets resultat	0	66.995	66.995
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>932.994</b>	<b>9.932.994</b>

## Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	281.250	568.974
Dagsværdireguleringer	109.556	426.679
Øvrige finansielle omkostninger	61.886	70.756
	<b>452.692</b>	<b>1.066.409</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	34.430	(345.566)
Effekt af ændrede skattesatser	37.336	0
	<b>71.766</b>	<b>(345.566)</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>				
Virksomhedskapital primo	9.000.000	16.500.000	16.500.000	16.500.000
Kapitalnedsættelse	0	(7.500.000)	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</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>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	453.000	344.301	19.236.838	17.859.634
	<b>453.000</b>	<b>344.301</b>	<b>19.236.838</b>	<b>17.859.634</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	348.916	578.986
	<b>348.916</b>	<b>578.986</b>

## Noter

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme er 25.960 t.kr. pr. 31.12.2013.

### 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.