

Strandvejen 29
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

H.S. Erhvervsejendomme A/S

Højbjerg Møllevej 36
8840 Rødkærsbro

ÅRSRAPPORT
2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31.01.2014



Dirigent

CVR-nr. 26 28 84 87

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for H.S. Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødkærsbro, den 31/01 2014

Direktion


Jakob Graa Karlsen

Bestyrelsen


Jakob Graa Karlsen

Vagn Graa Karlsen

Trine Munch Karlsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af H.S. Erhvervsjendomme A/S
Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H.S. Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 vores revision 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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.

Ebeltoft, den 31 / / 2014

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	H.S. Erhvervsejendomme A/S Højbjerg Møllevvej 36 8840 Rødkærsbro
	CVR-nr: 26 28 84 87 Stiftet: 15. oktober 2001 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Jakob Graa Karlsen, formand Vagn Graa Karlsen Trine Munch Karlsen
Direktion	Jakob Graa Karlsen
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Sct. Mathiasgade 68 8800 Viborg
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Strandvejen 29 8400 Ebeltoft

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve og udleje fast ejendom samt formueforvaltning i øvrigt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for H.S. Erhvervsejendomme A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på grunde.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse
 1. oktober - 30. september

	2012/13	2011/12
Note		
BRUTTOFORTJENESTE	12.877	13.189
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.438	8.902
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-26.949	-25.463
Andre finansielle omkostninger	-327	-619
RESULTAT FØR SKAT	-3.961	-3.991
Skat af årets resultat	925	459
ÅRETS RESULTAT	-3.036	-3.532
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-3.036	-3.532
DISPONERET I ALT	-3.036	-3.532

Balance 30. september
AKTIVER

	2013	2012
Note		
1 Grunde og bygninger	697.423	697.423
Materielle anlægsaktiver	<u>697.423</u>	<u>697.423</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>697.423</u>	<u>697.423</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	226.123	201.810
Udskudt skatteaktiv	3.850	2.925
Tilgodehavender	<u>229.973</u>	<u>204.735</u>
Likvide beholdninger	0	1.190
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>229.973</u>	<u>205.925</u>
AKTIVER	<u><u>927.396</u></u>	<u><u>903.348</u></u>

Balance 30. september
PASSIVER

	2013	2012
Note		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-154.622	-151.585
2 EGENKAPITAL	345.378	348.415
Kreditinstitutter	12	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.949	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	565.932	538.983
Anden gæld	7.125	15.950
Kortfristede gældsforpligtelser	582.018	554.933
GÆLDSFORPLIGTELSE	582.018	554.933
PASSIVER	927.396	903.348

3 Eventualposter mv.

4 Ejerforhold

Noter

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. oktober 2012	697.423
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 30. september 2013	697.423
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2012	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2013	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	697.423
	<hr/> <hr/>

	1/10 2012	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2013
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	-151.585	-3.037	-154.622
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	348.415	-3.037	345.378
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet JGK Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Noter

4 Ejerforhold

Følgende selskab ejer mere end 5%:

J.G.K. Holding ApS
Højbjerg Møllevej 36
8840 Rødkjærsbro