

Hjallese Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 20 22 90 39

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 08/11 2013



Egon Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	6
Balance 31. maj	7
Noter til årsrapporten	8
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. juni 2012 - 31. maj 2013 for Hjallese Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 8. november 2013

Direktion



Egon Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hjallese Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hjallese Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 8. november 2013

Baker Tilly Denmark
Godkendt revisionspartnerselskab



Henrik Iversen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hjallese Ejendomsselskab ApS Svendborgvej 29 5260 Odense S
	CVR-nr.: 20 22 90 39 Regnskabsår: 1. juni - 31. maj Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Egon Pedersen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets vedtægtsmæssige formål er, at eje og udleje ejerlejligheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på kr. 497.910, og selskabets balance pr. 31. maj 2013 udviser en egenkapital på kr. 3.191.338.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.019.816	998.579
Resultat før finansielle poster		1.019.816	998.579
Finansielle omkostninger	1	<u>-355.956</u>	<u>-407.351</u>
Resultat før skat		663.860	591.228
Skat af årets resultat	2	<u>-165.950</u>	<u>-147.800</u>
Årets resultat		<u>497.910</u>	<u>443.428</u>
Overført overskud		<u>497.910</u>	<u>443.428</u>
		<u>497.910</u>	<u>443.428</u>

Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.763.147	13.763.147
Materielle anlægsaktiver	3	<u>13.763.147</u>	<u>13.763.147</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.763.147</u>	<u>13.763.147</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.763.147</u></u>	<u><u>13.763.147</u></u>
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.066.338	2.568.428
Egenkapital	4	<u>3.191.338</u>	<u>2.693.428</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.880.612	9.349.626
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.880.612</u>	<u>9.349.626</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	447.032	378.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		744.666	824.493
Anden gæld		499.499	517.400
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.691.197</u>	<u>1.720.093</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.571.809</u>	<u>11.069.719</u>
Passiver i alt		<u><u>13.763.147</u></u>	<u><u>13.763.147</u></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.275	31.000
Andre finansielle omkostninger	<u>331.681</u>	<u>376.351</u>
	<u>355.956</u>	<u>407.351</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>165.950</u>	<u>147.800</u>
	<u>165.950</u>	<u>147.800</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
		<u>kr.</u>
Kostpris 1. juni		<u>13.763.147</u>
Kostpris 31. maj		<u>13.763.147</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj		<u>13.763.147</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juni	125.000	2.568.428	2.693.428
Årets resultat	0	497.910	497.910
Egenkapital 31. maj	125.000	3.066.338	3.191.338

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni	Gæld 31. maj	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.727.826	9.327.644	447.032	6.855.518
	9.727.826	9.327.644	447.032	6.855.518

6 Eventualposter m.v.

Ingen.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev TDKK 600 i 6 lejligheder beliggende Nyborgvej, Odense, bogført værdi TDKK 2.374.

Til sikkerhed for fællesomkostninger er udstedt ejerpantebreve TDKK 334 i 31 lejligheder beliggende Nyborgvej, Odense og Classensgade, København, bogført værdi TDKK 13.763.

Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Pedersen og Dalsgaard A/S' og Lindved Ejendomsselskab ApS' gæld til kreditinstitut. Pr. 31/5 2013 udgjorde gælden TDKK 0 henholdsvis TDKK 0.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjallese Ejendomsselskab ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejerlejligheder måles til dagsværdi. Ejerlejlighederne er optaget til anskaffelsessum som svarer til dagsværdien baseret på markedets afkastkrav, ejerlejlighedernes forventede individuelle afkast og vedligeholdelsesstand. Eventuelle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

xxx

Skyldig skat 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.