

**HSV Ejendomsinvest A/S
Måløv Værkstedby 88
2760 Måløv**

CVR-nr: 28 67 42 79

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2012 - 30. september 2013**

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/2 2014

Brian Andersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
|---------------------|---|

Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for HSV Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 12 / 2 2014

Direktion

Brian Villemoes Andersen

Bestyrelse

Jørgen Villemoes Andersen

Brian Villemoes Andersen

Gitte Belinda Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW AF ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af HSV Ejendomsinvest A/S

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for HSV Ejendomsinvest A/S for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vort review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vort review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk lovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision.

Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 26 / 2 2014

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Henrik Eriksen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | HSV Ejendomsinvest A/S Måløv Værkstedby 88 2760 Måløv |
| | E-mail: hsv@hsv-industri.dk |
| | CVR-nr.: 28 67 42 79 |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Bestyrelse | Jørgen Villemoes Andersen Brian Villemoes Andersen Gitte Belinda Andersen |
| Direktion | Brian Villemoes Andersen |
| Pengeinstitut | Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V |
| Revisor | HE Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Strandvej 43, 1. th. 4220 Korsør |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for HSV Ejendomsinvest A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 0 % |

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

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.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisation sværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

| | 2012/13 kr. | 2011/12 tkr. |
|---|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 83.844 | 83 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -36.406 | -37 |
| DRIFTSRESULTAT | 47.438 | 46 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 0 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 14 |
| Andre finansielle omkostninger | -54.137 | -66 |
| RESULTAT FØR SKAT | -6.697 | -6 |
| Skat af årets resultat | 0 | 36 |
| ÅRETS RESULTAT | -6.697 | 30 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | -6.697 | 30 |
| DISPONERET I ALT | -6.697 | 30 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

AKTIVER

| | 2013 kr. | 2012 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| 2 Grunde og bygninger | 1.747.550 | 1.785 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.747.550 | 1.785 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.747.550 | 1.785 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 269.721 | 283 |
| Tilgodehavender | 269.721 | 283 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 269.721 | 283 |
| AKTIVER | 2.017.271 | 2.068 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013
PASSIVER

| | 2013 kr. | 2012 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Virksomhedskapital | 875.000 | 875 |
| Overført resultat | 137.854 | 145 |
| 3 EGENKAPITAL | 1.012.854 | 1.020 |
| Prioritetsgæld | 720.191 | 785 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 720.191 | 785 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 65.902 | 64 |
| Kreditinstitutter | 8.427 | 9 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 14.000 | 14 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.580 | 2 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 188.317 | 174 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 284.226 | 263 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 1.004.417 | 1.048 |
| PASSIVER | 2.017.271 | 2.068 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Ejerforhold | | |

NOTER

| | 2012/13 kr. | 2011/12 tkr. |
|---|----------------|-------------------------|
| 1 Selskabets hovedaktivitet | | |
| Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje en industriejendom i Måløv. | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris, primo | | 1.820.365 |
| Kostpris 30. september 2013 | | <u>1.820.365</u> |
| Af-/nedskrivninger, primo | | -36.407 |
| Årets af-/nedskrivninger | | <u>-36.408</u> |
| Af-/nedskrivninger 30. september 2013 | | <u>-72.815</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u><u>1.747.550</u></u> |

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|----------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 875.000 | 0 | 875.000 |
| Overført resultat | 144.551 | -6.697 | 137.854 |
| | <u>1.019.551</u> | <u>-6.697</u> | <u>1.012.854</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 865.679 | 801.788 | 65.902 | 449.251 |
| | <u>865.679</u> | <u>801.788</u> | <u>65.902</u> | <u>449.251</u> |

NOTER

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforening er der tinglyst byrde på kr. 27.000 på selskabets ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 543.400 med pant i samme ejendom, som i årsrapporten er indregnet med kr. 1.747.551. Dertil har kreditforeningen pant for restgælden.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

HSV Industri Holding A/S, Måløv Værkstedby 88, 2760 Måløv