
***Handels- og
Ejendomsselskabet Hans
Frederiksen ApS***
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 10 33 15 79

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2014

Hans Kristian Frederiksen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Handels- og Ejendomsselskabet Hans Frederiksen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 23. maj 2014

Direktion

Hans Kristian Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Handels- og Ejendomsselskabet Hans Frederiksen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Handels- og Ejendomsselskabet Hans Frederiksen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 23. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Handels- og Ejendomsselskabet Hans Frederiksen ApS
Elmegade 31
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 10 33 15 79
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Kalundborg

Direktion Hans Kristian Frederiksen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut Jyske Bank
Nytorv 12
4400 Kalundborg

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2013	2012	2011	2010	2009
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat før finansielle poster	442	974	800	541	669
Resultat af finansielle poster	-367	-150	-133	-156	-235
Årets resultat	71	618	501	287	318
Balance					
Balancesum	20.920	11.168	8.625	8.382	8.545
Egenkapital	4.188	4.116	3.499	2.998	2.712
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	224	1.007	741	501	778
- investeringsaktivitet	-11.218	-2.265	0	0	-1.807
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-11.218	-2.265	0	0	-1.807
- finansieringsaktivitet	8.855	1.804	-689	-501	1.029
Årets forskydning i likvider	-2.139	546	52	0	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	2,1%	8,7%	9,3%	6,5%	7,8%
Soliditetsgrad	20,0%	36,9%	40,6%	35,8%	31,7%
Forrentning af egenkapital	1,7%	16,2%	15,4%	10,1%	12,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2009. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 71.484, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 4.187.890.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		794.833	1.236.357
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-352.477	-262.740
Resultat før finansielle poster		442.356	973.617
Finansielle omkostninger	2	-366.750	-150.322
Resultat før skat		75.606	823.295
Skat af årets resultat	3	-4.122	-205.766
Årets resultat		71.484	617.529

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		71.484	617.529
		71.484	617.529

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	0	0
Grunde og bygninger		20.695.096	9.829.136
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	20.695.096	9.829.136
Anlægsaktiver		20.695.096	9.829.136
Andre tilgodehavender		225.009	70.922
Tilgodehavender		225.009	70.922
Likvide beholdninger		0	1.268.181
Omsætningsaktiver		225.009	1.339.103
Aktiver		20.920.105	11.168.239

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.062.890	3.991.406
Egenkapital	6	4.187.890	4.116.406
Hensættelse til udskudt skat	7	108.238	113.691
Hensatte forpligtelser		108.238	113.691
Gæld til realkreditinstitutter		8.092.610	3.787.245
Langfristet gæld	8	8.092.610	3.787.245
Gæld til realkreditinstitutter	8	113.635	110.047
Kreditinstitutter		870.792	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.860.605	2.314.588
Selskabsskat		9.575	232.975
Anden gæld		667.670	489.187
Periodeafgrænsningsposter		9.090	4.100
Kortfristet gæld		8.531.367	3.150.897
Gældsforpligtelser		16.623.977	6.938.142
Passiver		20.920.105	11.168.239
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Årets resultat		71.484	617.529
Reguleringer	10	723.349	618.828
Ændring i driftskapital	11	29.386	33.046
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		824.219	1.269.403
Renteudbetalinger og lignende		-366.750	-150.322
Pengestrømme fra ordinær drift		457.469	1.119.081
Betalt selskabsskat		-232.975	-112.050
Pengestrømme fra driftsaktivitet		224.494	1.007.031
Køb af materielle anlægsaktiver		-11.218.437	-2.264.900
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-11.218.437	-2.264.900
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-110.047	-106.571
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		4.419.000	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		4.546.017	1.910.268
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		8.854.970	1.803.697
Ændring i likvider		-2.138.973	545.828
Likvider 1. januar		1.268.181	722.353
Likvider 31. december		-870.792	1.268.181
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	1.268.181
Kassekredit		-870.792	0
Likvider 31. december		-870.792	1.268.181

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	34.322
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	352.477	228.418
	352.477	262.740
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	183.387	45.384
Andre finansielle omkostninger	183.363	104.938
	366.750	150.322
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.575	232.975
Årets udskudte skat	-5.453	-27.209
	4.122	205.766
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	18.902	205.824
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-21	-17
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-14.759	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-41
	4.122	205.766

Noter til årsrapporten

4 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	205.915
Kostpris 31. december	205.915
Ned- og afskrivninger 1. januar	205.915
Ned- og afskrivninger 31. december	205.915
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0
Afskrives over	7 år

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	13.238.337	308.872
Tilgang i årets løb	11.218.437	0
Kostpris 31. december	24.456.774	308.872
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.409.201	308.872
Årets afskrivninger	352.477	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.761.678	308.872
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.695.096	0
Afskrives over	30 år	5 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 27.243.600.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	3.991.406	4.116.406
Årets resultat	0	71.484	71.484
Egenkapital 31. december	125.000	4.062.890	4.187.890

Selskabskapitalen består af 1 anpart er à nominelt DKK 125.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Materielle anlægsaktiver	114.704	117.506
Låneomkostninger	-6.466	-3.815
	108.238	113.691

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den skattesats, der er gældende på tidspunktet hvor skatterne skønnes at blive aktuelle. Udskudt skat pr. 31. december 2012 er afsat med 25%.

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	7.015.029	2.889.213
Mellem 1 og 5 år	1.077.581	898.032
Langfristet del	8.092.610	3.787.245
Inden for 1 år	113.635	110.047
	8.206.245	3.897.292

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets eget og søsterselskabernes mellemværende med Jyske Bank er der deponeret ejerpantebrev i ejendommen Elmegade 31, Kalundborg på DKK 1.300.000.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med Hans Kristian Frederiksen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skyldige selskabsskat pr. 31. december 2013 er oplyst i årsrapporten for administrationselskabet.

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2013.

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2013 DKK	2012 DKK
Finansielle omkostninger	366.750	150.322
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	352.477	262.740
Skat af årets resultat	4.122	205.766
	723.349	618.828

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-154.087	4.786
Ændring i leverandører m.v.	183.473	28.260
	29.386	33.046

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Handels- og Ejendomsselskabet Hans Frederiksen ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Regnskabspraksis

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$