



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

HV EJENDOMME ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 28. maj _____ 20__14__

Hans Juhl Dahl Ørum
dirigent

CVR-nr. 24 20 54 36
777159 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for HV EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 22. maj 2014

Direktion:

Hans Juhl Dahl Ørum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i HV EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HV EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 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 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til ledelsens årsberetning og årsrapportens note 1, hvor der er foretaget beskrivelse af den usikkerhed, der er knyttet til forudsætningen omkring fortsat drift.

Søsterselskabet Høier og Vendelbo A/S er selskabets driftskilde, ligeom selskabet har stillet kaution for denne virksomheds bankgæld.

Af Høier og Vendelbo A/S' ledelses årsberetning fremgår, at den likviditetsmæssige stilling er særdeles anstrengt samt forudsætter, at søsterselskabet Høier og Vendelbo A/S' drift udvikler sig som forventet, at eksisterende kreditfaciliteter opretholdes og suppleres med forlængede betalingsaftaler og/eller forlænget kredittid samt at pengebindingerne reduceres.

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.

Sønderborg, den 22. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kresten Lei
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

HV EJENDOMME ApS
Nørrekøbel 11
6400 Sønderborg

Telefon: 73 42 40 40
Telefax: 74 43 00 80

CVR-nr.: 24 20 54 36
Stiftet: 7. oktober 1999
Hjemstedskommune: Sønderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hans Juhl Dahl Ørum, direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består af at eje og udleje fast ejendom, finansieringsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i indeværende år realiseret et overskud på 202 tkr. Egenkapitalen andrager herefter 1.419 tkr.

Af koncernens betydeligste driftsvirksomhed Høier og Vendelbo A/S' ledelses årsberetning fremgår, at den likviditetsmæssige stilling er særdeles anstrengt.

Høier og Vendelbo A/S har i regnskabsåret 2013 realiseret et underskud på 1.631 tkr. Den negative trend fra andet halvår 2013 fortsætter i starten af regnskabsåret 2014.

For at vende den negative trend, har Høier og Vendelbo A/S søgt at etablere nye agenturer samt tilpasset organisationen.

Ledelsen i Høier og Vendelbo A/S forventer på baggrund af tiltagene omkring det nyetablerede agentur og organisationstilpasningerne samlet set et positivt resultat for 2014.

Som følge af den svigtende indtjening og den heraf affødte likviditetsmæssige påvirkning siden andet halvår 2013, er Høier og Vendelbo A/S' likviditetsmæssige stilling særdeles anstrengt.

På denne baggrund skal likviditeten, udover de modtagne finansieringstilsagn, suppleres med forlængede betalingsaftaler alternativt forlænget kredittid hos de primære leverandører. Det er ledelsens forventning, at selskabet lykkes med disse tiltag, og som følge heraf er Høier og Vendelbo A/S' årsrapport for regnskabsåret 2013 udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

Der er usikkerhed knyttet til, om Høier og Vendelbo A/S' ledelse lykkes med de igangsatte tiltag og dermed også til forudsætningen for den foretagne værdiansættelse af en væsentlig del af selskabets aktiver.

Årsrapporten for HV Ejendomme ApS er aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Da Høier og Vendelbo A/S er HV Ejendomme ApS' lejer og tillige har ydet selvskyldnerkaution for denne virksomheds bankgæld, forudsætter fortsat drift således, at forudsætningerne for fortsat drift i Høier og Vendelbo A/S opfyldes.

Ledelsesberetning

Beretning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens vurdering indtruffet væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb, som kan forrykke virksomhedens stilling pr. 31. december 2013.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HV EJENDOMME ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige selskaber i Ørum Holding ApS-koncernen.

Ørum Holding ApS er administrationsselskab i sambeskatningen og afregner som følge heraf af alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Inventar og driftsmateriel	5 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehaver og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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 og for betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
Huslejeindtægter		660.000	660
Eksterne omkostninger		-151.364	-151
Bruttoresultat		508.636	509
Afskrivninger	4	-204.528	-248
Resultat af primær drift		304.108	261
Finansielle indtægter	2	16.638	5
Finansielle omkostninger		-86.809	-126
Resultat før skat		233.937	140
Skat af årets resultat	3	-31.900	-35
Årets resultat		202.037	105
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		202.037	105

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		6.671.219	6.852
Anlægsaktiver i alt		6.671.219	6.852
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		668.157	91
Andre tilgodehavender		2.283	2
		670.440	93
Likvide beholdninger		22.839	171
Omsætningsaktiver i alt		693.279	264
AKTIVER I ALT		7.364.498	7.116

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Anpartskapital		211.000	211
Overført resultat		1.207.696	1.006
Egenkapital i alt		<u>1.418.696</u>	<u>1.217</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	6	<u>286.000</u>	<u>254</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Prioritetsgæld		4.964.098	4.967
Depositum		<u>330.000</u>	<u>330</u>
		<u>5.294.098</u>	<u>5.297</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		331.793	300
Anden gæld		<u>33.911</u>	<u>48</u>
		<u>365.704</u>	<u>348</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.659.802</u>	<u>5.645</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.364.498</u>	<u>7.116</u>
Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Personaleomkostninger	9		
Nærtstående parter	10		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen

Af koncernens betydeligste driftsvirksomhed Høier og Vendelbo A/S' ledelses årsberetning fremgår, at som følge af Høier og Vendelbo A/S' hidtidige relativt svage kapitalgrundlag kombineret med den siden andet halvår 2013 svigtende indtjening og den heraf affødte likviditetsmæssige påvirkning, er selskabets likviditetsmæssige stilling særdeles anstrengt.

Det er Høier og Vendelbo A/S ' ledelses forventninger, at resultatet fra ultimo andet kvartal 2014, som følge af de gennemførte tiltag, vil være positiv i et sådant omfang, at det samlede resultat for 2014 forventes at være positivt.

Realiseres ledelsens forventninger til 2014 samlet set, vil det medføre, at Høier og Vendelbo A/S' likviditetsmæssige stilling forbedres ultimo 2014. De planlagte aktiviteter i 2014 kan dog alene gennemføres under forudsætning af, at likviditeten udover de eksisterende kredittilsagn suppleres med forlængede betalingsaftaler eller forlænget kredittid hos de primære leverandører.

Fortsat drift forudsætter, at resultaterne udvikler sig som forventet, at eksisterende kreditfaciliteter opretholdes og suppleres med forlængede betalingsaftaler og/eller forlænget kredittid, samt at pengebindingerne reduceres. Det er Høier og Vendelbo A/S' ledelses forventning, at selskabet lykkes med disse tiltag, og som følge heraf er årsrapporten for regnskabsåret 2013 udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

Der er usikkerhed knyttet til, om selskabets Høier og Vendebo A/S' ledelse lykkes med de igangsatte tiltag og dermed også til forudsætningen for den foretagne værdiansættelse af en væsentlig del af selskabets aktiver.

Da Høier og Vendelbo A/S er HV Ejendomme ApS' lejer og tillige har ydet selvskyldnerkaution for denne virksomheds bankgæld, forudsætter fortsat drift således, at forudsætningerne for fortsat drift i Høier og Vendelbo A/S opfyldes.

	2013	2012
		tkr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	16.638	5
3 Skat af årets resultat		
Specificeres således:		
Regulering i udskudt skat	58.900	35
Regulering af udskudt skat, ny skatteprocent	-27.000	0
	31.900	35

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Inventar og driftsmateriel	I alt
Kostpris 1. januar 2013	8.717.404	360.452	9.077.856
Årets tilgang	23.533	0	23.533
Kostpris 31. december 2013	8.740.937	360.452	9.101.389
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	1.865.190	360.452	2.225.642
Afskrivninger	204.528	0	204.528
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	2.069.718	360.452	2.430.170
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	6.671.219	0	6.671.219
Afskrives over	40 år	5 år	

5 Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	211.000	1.005.659	1.216.659
Overført, jf. resultatdisponering	0	202.037	202.037
Egenkapital 31. december 2013	211.000	1.207.696	1.418.696

6 Udskudt skat

	2013	2012
		tkr.
Udskudt skat 1. januar	254.100	219
Årets regulering af udskudt skat	58.900	35
Regulering af udskudt skat, ny skatteprocent	-27.000	0
Udskudt skat 31. december	286.000	254

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	3.650.085	3.738
---	-----------	-------

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Til sikkerhed for virksomhedens og tilknyttet virksomheds bankgæld har virksomheden afgivet skadesløsbrev for 2.000 tkr. i matr.nr. 4994A, Nørrekobbel 11, 6400 Sønderborg. Virksomheden stiller ubegrænset selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut.

Til sikkerhed for prioritetsgæld har virksomheden afgivet pant i virksomhedens ejendom.

Virksomheden er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Ørum Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter HV Ejendomme ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til ledelsen.

10 Nærtstående parter

HV EJENDOMME ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

HV Holding Sønderborg, 6400 Sønderborg.