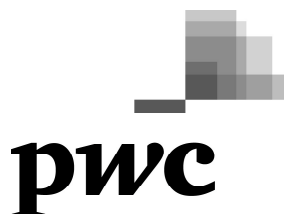

H+E Ejendomme A/S

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 24 21 20 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 16/5 2013

Lars Thomsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for H+E Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. maj 2013

Direktion

Jon Hune

Aage Elkjær Hansen

Bestyrelse

Lars Thomsen
formand

Jon Hune

Aage Elkjær Hansen

Ida Jørgensen

Eva Beatrix Hune

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i H+E Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for H+E Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 16. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

H+E Ejendomme A/S
Dr. Margrethes Vej 71
8200 Aarhus N

Telefon: 86 16 88 36
Telefax: 86 16 88 27

CVR-nr.: 24 21 20 41
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. august 1999
Hjemstedskommune: Aarhus

Hovedaktivitet

Selskabets formål er i lighed med tidligere år at eje og udleje ejendommen Dr. Margrethes Vej 71.

Bestyrelse

Lars Thomsen, formand
Jon Hune
Aage Elkjær Hansen
Ida Jørgensen
Eva Beatrix Hune

Direktion

Jon Hune
Aage Elkjær Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Advokat

INTER-LEX Advokaterne
Strandvejen 94
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Nettoomsætning		203.483	676.565
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.103.299	-1.244.522
Andre eksterne omkostninger		-134.475	-131.574
Bruttoresultat		-1.034.291	-699.531
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		-1.034.291	-699.531
Finansielle indtægter		1	154
Finansielle omkostninger		-152.485	-205.615
Resultat før skat		-1.186.775	-904.992
Skat af årets resultat	1	355.589	225.810
Årets resultat		-831.186	-679.182

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-831.186	-679.182
	-831.186	-679.182

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		6.450.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	6.450.000	7.500.000
Anlægsaktiver		6.450.000	7.500.000
Andre tilgodehavender		10.910	9.285
Selskabsskat		10.000	0
Tilgodehavender		20.910	9.285
Likvide beholdninger		72.986	441.191
Omsætningsaktiver		93.896	450.476
Aktiver		6.543.896	7.950.476

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		550.000	550.000
Overført resultat		787.478	1.618.664
Egenkapital	3	1.337.478	2.168.664
Hensættelse til udskudt skat		47.200	402.789
Hensatte forpligtelser		47.200	402.789
Gæld til realkreditinstitutter		2.851.504	2.849.936
Kreditinstitutter		2.131.472	2.110.730
Huslejedepositum		65.399	54.258
Langfristet gæld	4	5.048.375	5.014.924
Kreditinstitutter	4	5.974	0
Selskabsskat		0	37.504
Anden gæld		75.308	282.424
Andre forpligtelser		29.561	44.171
Kortfristet gæld		110.843	364.099
Gældsforpligtelser		5.159.218	5.379.023
Passiver		6.543.896	7.950.476
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	82.820
Årets udskudte skat	-355.589	-308.630
	-355.589	-225.810

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	6.149.101
Tilgang i årets løb	53.299
Kostpris 31. december	6.202.400
Værdiregulering 1. januar	1.350.899
Årets værdiregulering	-1.103.299
Værdiregulering 31. december	247.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.450.000

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	550.000	1.618.664	2.168.664
Årets resultat	0	-831.186	-831.186
Egenkapital 31. december	550.000	787.478	1.337.478

Selskabskapitalen består af 550 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

4 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:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.498.093	2.849.936
Mellem 1 og 5 år	353.411	0
Langfristet del	2.851.504	2.849.936
Inden for 1 år	0	0
	2.851.504	2.849.936
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	2.131.472	2.110.730
Langfristet del	2.131.472	2.110.730
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5.974	0
	2.137.446	2.110.730
Huslejedepositum		
Mellem 1 og 5 år	65.399	54.258
Langfristet del	65.399	54.258
Inden for 1 år	0	0
	65.399	54.258

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
For realkreditlån på nom. TDKK 2.850 er der givet pant i investerings- ejendom til en regnskabsmæssig værdi af	6.450.000	7.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankengagement:		
Ejerpantebreve på TDKK 1.500, der giver pant i investeringsejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.450.000	7.500.000

6 Nærtstående parter og ejerforhold

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

JH Invest Århus ApS, Cort Adelers Gade 18, 8200 Aarhus N

Toggerbo ApS, Ørbyvej 1, 8240 Risskov

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H+E Ejendomme A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Investerings ejendom

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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

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

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.