
Udlejningsselskabet ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 30 69 81 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/05 2014

Helle Mortensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. maj 2014

Direktion

Hans Henrik Mortensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Udlejningsselskabet ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejningsselskabet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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, 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 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.

Hillerød, den 30. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Petersen
statsautoriseret revisor

Morten Munk
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Udlejningsselskabet ApS
Frydenborgvej 27K
3400 Hillerød

Telefon: 48222800
Telefax: 48222801
Hjemmeside: hhmejendomme.dk

CVR-nr.: 30 69 81 50
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Hans Henrik Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Udlejningsselskabet ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boligejendomme, herunder drift af ejendommene.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 3.091.490, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.353.230.

Selskabet har i året nedskrevet værdien af handelsejendomme til forventet nettorealiseringsværdi. Herudover har ledelsen valgt at nedskrive værdien af skatteaktiver.

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 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 TDKK
Bruttofortjeneste		652.059	727
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-2.200.000	-3.052
Resultat før finansielle poster		-1.547.941	-2.325
Finansielle indtægter	1	35.960	1
Finansielle omkostninger	2	-555.640	-624
Resultat før skat		-2.067.621	-2.948
Skat af årets resultat	3	-1.023.869	737
Årets resultat		-3.091.490	-2.211

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-3.091.490	-2.211
		-3.091.490	-2.211

Balance 31. december

Aktiver

Note	2013 DKK	2012 TDKK
Varebeholdninger	12.300.000	14.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.699	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.281.786	49
Andre tilgodehavender	16.841	0
Udskudt skatteaktiv	0	1.024
Tilgodehavender	1.327.326	1.073
Likvide beholdninger	399	11
Omsætningsaktiver	13.627.725	15.584
Aktiver	13.627.725	15.584

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-3.478.230	-387
Egenkapital	4	-3.353.230	-262
Gæld til realkreditinstitutter		10.706.570	9.623
Kreditinstitutter		5.860.986	5.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder		262.013	262
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.014	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.000	0
Anden gæld		60.372	52
Kortfristede gældsforpligtelser		16.980.955	15.846
Gældsforpligtelser		16.980.955	15.846
Passiver		13.627.725	15.584
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 TDKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	35.759	1	
Andre finansielle indtægter	201	0	
	35.960	1	
2 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	555.640	555	
Kursreguleringer valutalån	0	69	
	555.640	624	
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	0	
Årets udskudte skat	1.023.869	-737	
	1.023.869	-737	
4 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-386.740	-261.740
Årets resultat	0	-3.091.490	-3.091.490
Egenkapital 31. december	125.000	-3.478.230	-3.353.230

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 TDKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.300.000	14.500
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på i kr. 2.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af	12.300.000	14.500

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Selskabet har stillet sikkerhed overfor ejerlejlighedsforeningen Ørnevang ved ejerpantebrev på t.kr. 22, med sikkerhed i udlejningsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.700, samt ejerlejlighedsforeningen Niels Olsensvej ved ejerpantebrev på t.kr. 46, med sikkerhed i udlejningsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 10.600

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HJR ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Udlejningsselskabet ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

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 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 det danske moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter selskabets beholdning af ejendomme, udlejet med forkøbsret, og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

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 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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

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