

---

# *P/S Rørmosevænget*

## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 28 50 07 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

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for P/S Rørmosevænget.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. maj 2014

## Direktion

Hans Henrik Mortensen

## Bestyrelse

Hans Henrik Mortensen

Jacob Mortensen

Rasmus Mortensen

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i P/S Rørmosevænget

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Rørmosevænget 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

P/S Rørmosevænget  
Frydenborgvej 27K  
3400 Hillerød

Telefon: 48222800  
Telefax: 48222801  
Hjemmeside: hhmejendomme.dk

CVR-nr.: 28 50 07 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

## Komplementar

Hoppegynge ApS, Cvr. nr. 30529596.  
Egenkapital pr. 30/4 2013: -159.455 DKK

## Bestyrelse

Hans Henrik Mortensen  
Jacob Mortensen  
Rasmus Mortensen

## Direktion

Hans Henrik Mortensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## **Beretning**

Årsrapporten for P/S Rørmosevænget 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 formål er at drive erhvervsvirksomhed. Herunder erhverve, bygge og sælge fast ejendom samt i forbindelse hermed stående form for virksomhed.

Selskabets primære aktivitet i 2008-2010 har været færdiggørelsen af etape II på Rørmosevænget i Allerød vedrørende opførelsen af 13 rækkehuse, således at det samlede antal opførte huse inklusive etape I udgør 35 enheder. Etape II blev færdiggjort i løbet af første halvdel af 2008 og herefter er husene solgt eller udlejet.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 5.639.360, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.882.043.

Selskabet har i året solgt 2 ejendomme på Rørmosevænget

Selskabet har i året nedskrevet værdien af de resterende handelsejendomme som udlejes til forventet nettorealisation sværdi.

### **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<br>DKK       | 2012<br>TDKK |
|----------------------------------------|------|-------------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>1.065.939</b>  | <b>1.293</b> |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver      |      | -5.796.832        | 0            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>-4.730.893</b> | <b>1.293</b> |
| Finansielle indtægter                  |      | 40.175            | 1            |
| Finansielle omkostninger               | 1    | -948.642          | -1.037       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-5.639.360</b> | <b>257</b>   |
| Skat af årets resultat                 |      | 0                 | 0            |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-5.639.360</b> | <b>257</b>   |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                   |            |
|-------------------|--|-------------------|------------|
| Overført resultat |  | -5.639.360        | 257        |
|                   |  | <b>-5.639.360</b> | <b>257</b> |

## Balance 31. december

|                                                   | Note | 2013<br>DKK       | 2012<br>TDKK  |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                                    |      |                   |               |
| <b>Varebeholdninger</b>                           | 2    | <b>18.000.000</b> | <b>29.085</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser       |      | 40.775            | 0             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder      |      | 27.585            | 81            |
| Andre tilgodehavender                             |      | 5.353             | 0             |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      | <b>73.713</b>     | <b>81</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       |      | <b>447.636</b>    | <b>0</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          |      | <b>18.521.349</b> | <b>29.166</b> |
| <b>Aktiver</b>                                    |      | <b>18.521.349</b> | <b>29.166</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      |                   |               |
| Selskabskapital                                   |      | 500.000           | 500           |
| Overført resultat                                 |      | 2.382.043         | 8.021         |
| <b>Egenkapital</b>                                | 3    | <b>2.882.043</b>  | <b>8.521</b>  |
| Anden gæld                                        |      | 0                 | 327           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>0</b>          | <b>327</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 10.929.531        | 14.299        |
| Kreditinstitutter                                 |      | 4.200.000         | 5.561         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 289.625           | 412           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 12.150            | 0             |
| Anden gæld                                        |      | 208.000           | 46            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>15.639.306</b> | <b>20.318</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>15.639.306</b> | <b>20.645</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>18.521.349</b> | <b>29.166</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                   |               |
| Nærtstående parter og ejerforhold                 | 5    |                   |               |

## Noter til årsrapporten

|                                   | <u>2013</u><br>DKK            | <u>2012</u><br>TDKK                 |                         |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b> |                               |                                     |                         |
| Andre finansielle omkostninger    | 948.642                       | 1.037                               |                         |
|                                   | <u><b>948.642</b></u>         | <u><b>1.037</b></u>                 |                         |
| <b>2 Varebeholdninger</b>         |                               |                                     |                         |
| Ejendomme                         | 18.000.000                    | 29.085                              |                         |
|                                   | <u><b>18.000.000</b></u>      | <u><b>29.085</b></u>                |                         |
| <b>3 Egenkapital</b>              |                               |                                     |                         |
|                                   | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK     |
| Egenkapital 1. januar             | 500.000                       | 8.021.403                           | 8.521.403               |
| Årets resultat                    | 0                             | -5.639.360                          | -5.639.360              |
| <b>Egenkapital 31. december</b>   | <u><b>500.000</b></u>         | <u><b>2.382.043</b></u>             | <u><b>2.882.043</b></u> |

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsrapporten

|                                                                                                                         | 2013<br>DKK | 2012<br>TDKK |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| <b>4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                              |             |              |
| <b>Sikkerhedsstillelser</b>                                                                                             |             |              |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld:                                                           |             |              |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                                                                     | 18.000.000  | 29.085       |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:                                                        |             |              |
| Ejerpantebreve i mart. nr. 5 N m.fl. Kollerød By, Lyngø, til nominelt beløb på t.kr. 10.000. Bogført værdi af ejendomme | 18.000.000  | 29.085       |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pantebrev:                                                                |             |              |
| Sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på                                                                           | 0           | 29.085       |

## 5 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

HJR ApS, Hillerød

Hovedanpartshaver

#### Ejerforhold

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

HJR ApS, Hillerød

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for P/S Rørmosevænget 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes som omsætning udfra forfaldstidspunktet. Lejeindtægter opkræves for en måned ad gangen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administraton.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes selskabsskat i årsregnskabet. Selskabsdeltagerne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af handelsejendomme og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### 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.

### 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 rentekomkostning 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 nominel værdi.