



E C O M E N T O R

Hillerød Ejendomme ApS  
Årsrapport  
2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/05 2013

Dirigent

CVR-nr.30 69 23 81

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Beretning .....	6
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Hillerød 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 31. maj 2013

Direktion:



Ole Nielsen

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### Til kapitalejeren i Hillerød Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hillerød Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **PÅTEGNINGER, fortsat**

### **Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har indgået en betinget købsaftale på selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen er optaget til den forventede netto salgssum i henhold til den betingende købsaftale. Købsaftalen er betinget af en række forhold, herunder at Hillerød Kommune accepterer en ændring af lokalplanen for Hillerød Kommune, således skal kommunen acceptere, at der drives frikirke fra ejendommen. Selskabets ledelse vurderer aftalen vil blive gennemført, men dette afklares først endeligt i september 2013.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at såfremt ovennævnte handel af selskabets investeringsejendom ikke gennemføres i henhold til den betingende købsaftale, så kan værdien af ejendommen være væsentligt lavere end den i balancen pr. 31. december 2012 indregnede værdi af selskabets grunde og bygninger.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 10, hvoraf det fremgår, at selskabets direktion og moderselskab har afgivet støtteerklæring om at stille den fornødne likviditet til rådighed til at sikre selskabets fortsatte drift..

#### **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.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2013

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Christian Agerholm  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Hillerød Ejendomme ApS  
c/o Ole Nielsen  
Baunevænget 21, Nødebo  
3480 Fredensborg

Telefon: 48 48 17 42  
CVR-nr.: 30 69 23 81  
Stiftet: 22. juni 2007  
Hjemsted: Fredensborg  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Ole Nielsen

**Revision**

Ecomentor, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## LEDELSESBERETNING

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende, idet selskabet ikke har indtægter fra udlejning af ejendommen.

Selskabet har i regnskabsåret 2012 indgået betinget salgsaftale på ejendommen. Købsaftalen er betinget af en række forhold, herunder at Hillerød Kommune accepterer en ændring af lokalplanen for Hillerød Kommune, således skal kommunen acceptere, at den nye ejer driver frikirke fra ejendommen. Selskabets ledelse vurderer at handlen vil blive gennemført i henhold til aftalen.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen af den betingende købsaftale på selskabets investeringsejendom. Da det har vist sig vanskeligt at finde lejere til ejendommen (ejendommen har ikke været udlejet i hele regnskabsåret) samt at et salg af ejendommen har været tidskrævende, vil der være usikkerhed om værdiansættelsen af investeringsejendommen, såfremt den betingede handel ikke gennemføres.

#### Usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften

Selskabets ledelse er opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets direktør og ultimative hovedanpartshaver samt selskabets moderselskab har på denne baggrund afgivet støtteerklæring, hvori de garanterer at stille den fornødne likviditet til rådighed for at opretholde selskabets drift.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens samlede forventning, at selskabet i fremtiden vil være i stand til at indfri sine likvide forpligtelser, hvorfor årsrapporten aflægges efter going-concern princippet. Der henvises til note 10 i årsregnskabet hvor forudsætningen for going concern nærmere er beskrevet.

#### Den forventede udvikling

Som følge af ovennævnte forhold forventes der en tilfredsstillende udvikling i regnskabsåret 2013.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hillerød Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Af konkurrencemæssige hensyn er der foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre eksterne omkostninger under henvisning til ÅRL § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis, fortsat

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med selskabets moderselskab Onielsen Holding ApS

Den afsatte skat af årets resultat er posteret over mellemregning med moderselskab, og fordeling af skatterne inden for sambeskatningen foregår efter "fuld fordelingsmetoden". Sambeskatningens samlede skattetilsvær fremgår af moderselskabets regnskab.

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

#### 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 er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis, fortsat

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

#### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2012 - 31. DECEMBER 2012

<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	-145.745      652.747
1	Personaleomkostninger .....	0      0
	Af- og nedskrivninger .....	-200.000      0
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	-345.745      652.747
2	Finansielle indtægter .....	40      1.288
3	Finansielle omkostninger .....	-429.989      -604.273
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	-775.694      49.762
4	Skat af årets resultat .....	193.767      -15.826
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>-581.927</u> <u>33.936</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat .....	-581.927      33.936
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u>-581.927</u> <u>33.936</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012****AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>DKK</u>	<u>2011</u> <u>DKK</u>
5 Grunde og bygninger .....	10.400.000	10.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>10.400.000</u>	<u>10.600.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>	<u>10.400.000</u>	<u>10.600.000</u>
Andre tilgodehavender .....	11.887	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u>11.887</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>11.515</u>	<u>363.135</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>23.402</u>	<u>363.135</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>10.423.402</u></u>	<u><u>10.963.135</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

### PASSIVER

Note	2012 DKK	2011 DKK
6 Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
6 Overført resultat .....	2.868.284	3.450.211
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.993.284</b>	<b>3.575.211</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.277.903	1.471.670
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.277.903</b>	<b>1.471.670</b>
7 Kreditinstitutter .....	5.337.803	5.281.196
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.337.803</b>	<b>5.281.196</b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	94.400	120.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	357.732	361.417
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	151.744	0
Anden gæld .....	210.536	153.641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>814.412</b>	<b>635.058</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>6.152.215</b>	<b>5.916.254</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.423.402</b>	<b>10.963.135</b>
8 Eventualposter		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Going Concern		
11 Transaktioner med nærtstående parter		

## NOTER

Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Der har ingen ansatte været i regnskabsåret.		
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Andre finansielle indtægter .....	40	1.288
	40	1.288
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger i øvrigt .....	23.087	0
Andre finansielle omkostninger .....	406.902	604.273
	429.989	604.273
Af renteomkostninger i øvrigt udgør renter til tilknyttede virksomheder kr. 10.628.		
<b>4 SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT</b>		
Aktuel skat .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	-193.767	15.826
<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-193.767</b>	<b>15.826</b>

## NOTER

### Note

#### 5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris, primo .....	10.600.000
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>10.600.000</b>
Af- og nedskrivninger, primo .....	0
Årets nedskrivninger .....	200.000
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>200.000</b>
<b>REGNSKABSMÆSIG VÆRDI 31. DECEMBER 2012:</b>	<b><u>10.400.000</u></b>

Selskabet har i regnskabsåret 2012 indgået betinget salgsaftale på ejendommen Slangerupgade 56. Købsaftalen er betinget af en række forhold, herunder at Hillerød Kommune accepterer en ændring af lokalplanen for Hillerød Kommune, således skal kommunen acceptere, at den nye ejer driver frikirke fra ejendommen. Selskabets ledelse vurderer, at handlen vil blive gennemført i henhold til aftalen. Da det har vist sig vanskeligt at finde lejere til ejendommen (ejendommen har ikke været udlejet i hele regnskabsåret) samt at et salg af ejendommen har været tidskrævende, vil der være usikkerhed om værdiansættelsen af investeringsejendommen såfremt den betingede handel ikke gennemføres.

#### 6 EGENKAPITAL

	<u>1. jan. 2012</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- fordeling</u>	<u>31. dec. 2012</u>
Selskabskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	3.450.211	0	-581.927	2.868.284
Forslag til udbytte .....	0	0	0	0
<b>Saldo pr. 31. dec. 2012:</b>	<b><u>3.575.211</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-581.927</u></b>	<b><u>2.993.284</u></b>

Selskabskapitalen består af en anpart á kr. 125.000. Der har ikke været bevægelser i selskabskapitalen de seneste 5 år.

## NOTER

### Note

#### 7 KREDITINSTITUTTER

Gæld til pengeinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår .....	94.400	120.000
Gæld til pengeinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen .....	<u>4.294.000</u>	<u>4.532.000</u>

#### 8 EVENTUALPOSTER M.V.

##### **Eventualforpligtelser**

De danske sambeskattede tilknyttede virksomheder hæfter solidarisk for selskabernes samlede skat.

Ud over de i årsrapporten nævnte forpligtelser, hvortil der særligt henvises til den betingende købsaftale på selskabets investeringsejendom, har selskabet ingen garantistillelser og eventualposter m.v.

#### 9 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.432, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 10,4.

Selskabet har til selskabets bank udstedt skadesløsbrev i alt t.kr. 4.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## NOTER

### Note

#### 10 GOING CONCERN

Selskabets ledelse er opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets direktør og ultimative hovedanpartshaver samt selskabets moderselskab har på denne baggrund afgivet støtteerklæring, hvori de garanterer at stille den fornødne likviditet til rådighed for at opretholde selskabets drift.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens samlede forventning, at selskabet i fremtiden vil være i stand til at indfri sine likvide forpligtelser, hvorfor årsrapporten aflægges efter going-concern princippet.

#### 11 TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER:

Selskabet har modtaget lån fra direktionen, der ultimo andrager t.kr. 152. Lånet forrentes med 3% p.a. Herudover har selskabets moderselskab stillet lån til rådighed.