

---

# ***Brdr. Mortensen ApS***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 27 96 73 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 30/05 2013

Helle Sidal Mortensen  
Dirigent



# 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 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Brdr. Mortensen 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29. maj 2013

## Direktion

Hans Henrik Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brdr. Mortensen ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Mortensen ApS 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at der er usikkerhed vedrørende værdien af selskabets ejendom indregnet under varebeholdninger i balancen. Vi henviser til ledelsens omtale heraf i note 1 i årsregnskabet.

### 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 29. maj 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Petersen  
statsautoriseret revisor

Morten Munk  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Brdr. Mortensen ApS  
Krakasvej 7 C  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 27 96 73 02  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

**Moderselskab**

HJR ApS, Krakasvej 7C, 3400 Hillerød  
CVR 20366087

**Direktion**

Hans Henrik Mortensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udvikling og salg af beboelsesejendomme og dermed beslægtet virksomhed

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 699.897, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.937.976.

Selskabet har i året valgt at nedskrive værdien af fast ejendom i balancen med TDKK 600, hvilket væsentligt påvirker resultatet af selskabets aktiviteter.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er grundet situationen på ejendomsmarkedet, usikkerhed vedrørende værdien af selskabets varebeholdninger. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

Der er herudover ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2012 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	2012 DKK	2011 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>357.046</b>	<b>383</b>
Personaleomkostninger		0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-600.000	-1.827
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-242.954</b>	<b>-1.444</b>
Finansielle indtægter	2	11.822	23
Finansielle omkostninger		-702.064	-720
<b>Resultat før skat</b>		<b>-933.196</b>	<b>-2.141</b>
Skat af årets resultat	3	233.299	409
<b>Årets resultat</b>		<b>-699.897</b>	<b>-1.732</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-699.897	-1.732
		<b>-699.897</b>	<b>-1.732</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 TDKK
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>12.100.000</b>	<b>12.700</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		778.282	998
Andre tilgodehavender		41.656	39
Udskudt skatteaktiv		697.623	467
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.517.561</b>	<b>1.504</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.507</b>	<b>3</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.640.068</b>	<b>14.207</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.640.068</b>	<b>14.207</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-3.062.976	-2.363
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-2.937.976</b>	<b>-2.238</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.000.000	5.994
Kreditinstitutter		10.431.322	10.295
Modtagne forudbetalinger fra kunder		136.722	137
Anden gæld		10.000	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.578.044</b>	<b>16.445</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.578.044</b>	<b>16.445</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.640.068</b>	<b>14.207</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende værdien af selskabets varebeholdninger som pt. udlejes. Usikkerheden skyldes det nuværende ejendomsmarked med lav omsætning for nybyggede huse, samt forventning til fremtidig renteniveau og fremtidige finanseringsmuligheder.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> TDKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	11.822	23
	<u><b>11.822</b></u>	<u><b>23</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-233.299	-409
	<u><b>-233.299</b></u>	<u><b>-409</b></u>
<b>4 Varebeholdninger</b>		
Grunde og bygninger	12.100.000	12.700
	<u><b>12.100.000</b></u>	<u><b>12.700</b></u>

Af den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen DKK 531.310

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.363.079	-2.238.079
Årets resultat	0	-699.897	-699.897
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-3.062.976</b>	<b>-2.937.976</b>

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.

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebrev i ejendomme nominelt kr. 10.200.000, med en regnskabsmæssig værdi på	12.100.000	12.700
--	------------	--------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev i ejendomme nominelt kr. 10.200.000, med en regnskabsmæssig værdi på	12.100.000	12.700.000
--	------------	------------

Herudover er der givet transport i provenuer fra salg af ejendomme

### Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for bankengagementer i tilknyttede virksomheder og pr. 31/12 2012 udgjorde gælden i virksomhederne TDKK 97.653

Selskabet kautionerer for bankengagement i LI. Kannikegård ApS og pr. 31/12 2012 udgjorde gælden i virksomheden TDKK 10.144

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Brdr. Mortensen ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

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

Lejeindtægter fra udlejningsejendomme indregnes som omsætning på tidspunkt for levering og fakturering.

# Regnskabspraksis

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til drift af udlejningsejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer og forbrug i det omfang disse ikke er dækket af lejer.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## 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 tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme, som måles til kostpris efter FIFO-metoden 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.

### 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.