

---

# ***Boligejendomme A/S***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 28 31 11 33

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

Helle Sidal 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 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Boligejendomme 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.

Hillerød, den 29. maj 2013

## Direktion

Hans Henrik Mortensen

## Bestyrelse

Jacob Mortensen  
formand

Hans Henrik Mortensen

Rasmus Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boligejendomme A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligejendomme 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

Boligejendomme A/S  
Krakasvej 7 C  
3400 Hillerød

Telefon: 48222800

Telefax: 48222801

Hjemmeside: [www.hhmejendomme.dk](http://www.hhmejendomme.dk)

CVR-nr.: 28 31 11 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

## Bestyrelse

Jacob Mortensen, formand

Hans Henrik Mortensen

Rasmus Mortensen

## Direktion

Hans Henrik Mortensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

## Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet HJR ApS.

## **Beretning**

Årsrapporten for Boligejendomme A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at købe, udvikle og sælge fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 2.101.978, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 1.500.303.

Selskabet har valgt at nedskrive værdien af fast ejendom i balancen med TDKK 2.600 i året.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Udover usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomsprojekt i balancen, som beskrevet i note 1 til årsregnskabet, er årsrapporten ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

### **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>1.475.195</b>	<b>2.322</b>
Personaleomkostninger		0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-2.600.000</u>	<u>-3.256</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.124.805</b>	<b>-934</b>
Finansielle indtægter		23.059	51
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.700.749</u>	<u>-1.986</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.802.495</b>	<b>-2.869</b>
Skat af årets resultat	3	<u>700.517</u>	<u>717</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.101.978</u></b>	<b><u>-2.152</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-2.101.978</u>	<u>-2.152</u>
		<b><u>-2.101.978</u></b>	<b><u>-2.152</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 TDKK
Andre tilgodehavender		525.964	536
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>525.964</b>	<b>536</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>525.964</b>	<b>536</b>
<b>Ejendomme</b>	4	<b>50.000.000</b>	<b>53.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.345	42
Andre tilgodehavender		424.234	38
Udskudt skatteaktiv		3.703.130	3.003
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.164.709</b>	<b>3.083</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>54.164.709</b>	<b>56.096</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.690.673</b>	<b>56.632</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		1.000.303	3.102
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.500.303</b>	<b>3.602</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.817.279	37.814
Kreditinstitutter		12.475.629	14.526
Modtagne forudbetalinger fra kunder		647.173	638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		286.513	52
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.963.776	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.190.370</b>	<b>53.030</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.190.370</b>	<b>53.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.690.673</b>	<b>56.632</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i lighed med tidligere år usikkerhed vedrørende værdien af selskabets varebeholdninger som pt. udlejes. Usikkerheden skyldes det dårlige ejendomsmarked med lav omsætning for nybyggede huse, samt forventninger til fremtidigt renteniveau og fremtidige finansieringsmuligheder.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> TDKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.766	49
Andre finansielle omkostninger	<u>1.671.983</u>	<u>1.937</u>
	<b><u>1.700.749</u></b>	<b><u>1.986</u></b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-700.517</u>	<u>-717</u>
	<b><u>-700.517</u></b>	<b><u>-717</u></b>

## 4 Ejendomme

Ejendomme	<u>50.000.000</u>	<u>53.001</u>
	<b><u>50.000.000</u></b>	<b><u>53.001</u></b>

Der er aktiveret finansieringsomkostninger i forbindelse med opførelsen af ejendommen på i alt DKK 4.979.343 i regnskabsposten pr. 31. december.

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.102.281	3.602.281
Årets resultat	0	-2.101.978	-2.101.978
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>1.000.303</b>	<b>1.500.303</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier 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 kreditforeningslån:

	2012	2011
	DKK	TDKK
Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	50.000.000	53.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Deponeret sælgerpantebrev	525.964	536
Ejerpantebrev, med sikkerhed i selskabets ejendomme	50.000.000	53.000

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser for bankengagement i tilknyttede virksomheder TDKK 10.144

Kautionsforpligtelser for bankengagement i LI. Kannikegård ApS TDKK 97.653

Herudover har selskabet givet transport i provenu fra salg af selskabets ejendomme, med en bogført værdi på TDKK 50.000.

Foranstående er ligeledes stillet til sikkerhed for kreditinstituts engagement med øvrige tilknyttede selskaber, samt med LI. Kannikegård ApS og JRM Holding ApS

# Noter til årsrapporten

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

HJR ApS

Moderselskab

#### Ejerforhold

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

HJR ApS

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boligejendomme A/S 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.

## 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.

Nettoomsætningen indregnes som omsætning på faktureringsstidspunktet. Lejeopkrævning sker månedsvis.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration m.v.

# Regnskabspraxis

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

## Balancen

### Ejendomme

Ejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. 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.

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.

# Regnskabspraksis

## 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

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.

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