
Boligejendomme A/S

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 28 31 11 33

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

Helle 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 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. maj 2014

Direktion

Hans Henrik Mortensen

Bestyrelse

Jacob Mortensen
formand

Hans Henrik Mortensen

Rasmus Mortensen

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

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 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

Boligejendomme A/S
Frydenborgvej 27K
3400 Hillerød

Telefon: 48222800

Telefax: 48222801

Hjemmeside: www.hhmejendomme.dk

CVR-nr.: 28 31 11 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 9. 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 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 er at købe, udvikle og sælge fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 16.460.856, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 14.960.552.

Selskabet har valgt at nedskrive værdien af fast ejendom i balancen med TDKK 13.250 i året.

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

Selskabet har efter regnskabsårets udløb, frasolgt alle ejendommene.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere forhold af betydning for bedømmelsen af årsregnskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Bruttofortjeneste		1.958.205	1.475
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-13.250.000	-2.600
Resultat før finansielle poster		-11.291.795	-1.125
Finansielle indtægter		22.568	23
Finansielle omkostninger	1	-1.488.499	-1.701
Resultat før skat		-12.757.726	-2.803
Skat af årets resultat	2	-3.703.130	701
Årets resultat		-16.460.856	-2.102

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-16.460.856	-2.102
		-16.460.856	-2.102

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Andre tilgodehavender		514.988	526
Finansielle anlægsaktiver		514.988	526
Anlægsaktiver		514.988	526
Ejendomme	3	36.750.000	50.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.105	38
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		717.000	0
Andre tilgodehavender		135.768	424
Udskudt skatteaktiv		0	3.703
Tilgodehavender		855.873	4.165
Omsætningsaktiver		37.605.873	54.166
Aktiver		38.120.861	54.692

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-15.460.552	1.000
Egenkapital	4	-14.960.552	1.500
Gæld til realkreditinstitutter		0	2
Langfristede gældsforpligtelser		0	2
Gæld til realkreditinstitutter		37.817.274	37.817
Kreditinstitutter		12.290.812	12.475
Modtagne forudbetalinger fra kunder		731.961	647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.034	287
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.199.332	1.964
Kortfristede gældsforpligtelser		53.081.413	53.190
Gældsforpligtelser		53.081.413	53.192
Passiver		38.120.861	54.692
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	62.456	29
Andre finansielle omkostninger	<u>1.426.043</u>	<u>1.672</u>
	<u>1.488.499</u>	<u>1.701</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>3.703.130</u>	<u>-701</u>
	<u>3.703.130</u>	<u>-701</u>
3 Ejendomme		
Ejendomme	<u>36.750.000</u>	<u>50.001</u>
	<u>36.750.000</u>	<u>50.001</u>

Der er i kostprisen for ejendommene aktiveret finansieringsomkostninger på i alt DKK 4.979.343.

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.000.304	1.500.304
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-16.460.856</u>	<u>-16.460.856</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>-15.460.552</u>	<u>-14.960.552</u>

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.

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 TDKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditforeningslån:		
Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	36.750.000	50.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Deponeret sælgerpantebrev	514.988	526
Ejerpantebrev, med sikkerhed i selskabets ejendomme	36.750.000	50.000
Herudover har selskabet givet transport i provenu fra salg af selskabets ejendomme, med en bogført værdi på TDKK 36.750.		
Foranstående er ligeledes stillet til sikkerhed for kreditinstituts engagement med øvrige tilknyttede selskaber, samt med LI. Kannikegård ApS og JRM Holding ApS		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser for bankengagement i LI. Kannikegård ApS udgør TDKK 10.012		
Kautionsforpligtelser for bankengagement i tilknyttede virksomheder udgør TDKK 98.024		
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 administrationselskab 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.		

Noter til årsrapporten

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

HJR ApS, Hillerød

Moderselskab

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

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes som omsætning på faktureringsstidspunktet. Lejeopkrævning sker månedsvis.

Andre eksterne omkostninger

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

Regnskabspraksis

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.