

Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S

CVR-nr. 29 62 13 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

23/5 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

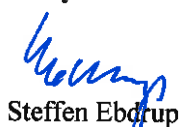
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 7. maj 2013

Direktion


Charlotte Köhne

Bestyrelse


Steffen Ebdrup


H.C. Hansen


Charlotte Köhne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

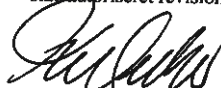
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aarhus, den 7. maj 2013

BRANDT

statsautoriseret revisionspartnerselskab



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 62 13 73 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steffen Ebdrup H.C. Hansen Chalotte Köhne
Direktion	Chalotte Köhne
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frichsparken Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj, Aarhus
Bankforbindelser	Jyske Bank Strandvejen 112 2900 Hellerup
Modervirksomhed	Bedre Billigere Boliger Holding A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er opførelse, administration og drift af ejendomme baseret på "Bedre Billigere Boliger" konceptet.

Regnskabsåret 2012 har udviklet sig tilfredsstillende og har fulgt de stillede forventninger.

Selskabet har i 2012 påbegyndt byggeriet af 2/3 etape og forventer at færdiggøre 9 huse afd gangen. 9 huse er færdiggjort i 2011. Heraf er 1 hus solgt og 8 huse udlejet. De næste 9 huse er klar til indflytning i 2013.

Selskabet forventer et resultat for 2013 på niveau med 2012.

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne påvirke bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2012 væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet.

Balancen

Varebeholdninger

Igangværende byggeri værdiansættes til fremstillingspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med danske søsterselskaber og moderselskaber. DFE Holding A/S er selskabets ultimative moderselskab (administrationsselskab i sambeskatningskoncernen), og selskabsskat til betaling afregnes til administrationsselskabets mellemregningskonto.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	3.048.713	2.447.977
Personaleomkostninger	0	-35.000
Andre driftsomkostninger	-730.500	-1.190.247
Driftsresultat	2.318.213	1.222.730
Andre finansielle indtægter	5.840	58.343
2 Andre finansielle omkostninger	-2.325.339	-2.645.546
Resultat før skat	-1.286	-1.364.473
Skat af årets resultat	0	340.171
Årets resultat	-1.286	-1.024.302
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.286	-1.024.302
Disponeret i alt	-1.286	-1.024.302

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Omsætningsaktiver		
Igangværende byggeri	18.276.139	17.266.569
Ejendomme til videresalg	62.092.132	61.444.157
Varebeholdninger i alt	<u>80.368.271</u>	<u>78.710.726</u>
Udskudt skatteaktiv	0	962.352
Andre tilgodehavender	159.229	58.344
Tilgodehavender i alt	<u>159.229</u>	<u>1.020.696</u>
Likvide beholdninger	<u>150.759</u>	<u>243.039</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>80.678.259</u>	<u>79.974.461</u>
Aktiver i alt	<u>80.678.259</u>	<u>79.974.461</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2012	2011
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	3.266	4.552
Egenkapital i alt	503.266	504.552
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	817.152	0
Hensatte forpligtelser i alt	817.152	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	25.963.734	17.259.819
Deposita	1.282.896	957.566
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.246.630	18.217.385
Kortfristet del af langfristet gæld	757.237	444.063
Gæld til pengeinstitutter	3.718.617	20.891.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser	255.182	470.652
Gæld til tilknyttede virksomheder	47.320.096	39.291.734
Anden gæld	60.079	154.487
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	52.111.211	61.252.524
Gældsforpligtelser i alt	79.357.841	79.469.909
Passiver i alt	80.678.259	79.974.461
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

Noter

	2012	2011		
1. Personaleomkostninger				
Bestyrelses honorar	0	35.000		
	0	35.000		
2. Andre finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	1.480.728	1.660.151		
Andre renteomkostninger	844.611	985.395		
	2.325.339	2.645.546		
	31/12 2012	31/12 2011		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2012	500.000	500.000		
	500.000	500.000		
Selskabets aktiekapital ejes af Bedre Billigere Boliger Holding A/S, København. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012	4.552	1.028.854		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.286	-1.024.302		
	3.266	4.552		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	757.237	22.822.184	26.720.971	17.703.882
	757.237	22.822.184	26.720.971	17.703.882

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 38.871 med pant i grunde og bygninger.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Bedre Billigere Boliger Holding A/S, Vestagervej 5, 2100 København Ø