

Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S

CVR-nr. 29 62 13 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2014.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 6. februar 2014

Direktion

Chalotte Köhne

Bestyrelse

Steffen Ebdrup

H.C. Hansen

Chalotte Köhne

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Aarhus, den 6. februar 2014

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 Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelser	Jyske Bank Strandvejen 112 2900 Hellerup
Modervirksomhed	Bedre Billigere Boliger Holding A/S

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten 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 nettorealiseringsværdien 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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bedre Billigere Boliger Kvistgaard A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	2.990.773	3.048.712
Andre driftsomkostninger	-976.692	-730.500
Driftsresultat	2.014.081	2.318.212
Andre finansielle indtægter	105	5.840
2 Andre finansielle omkostninger	-2.660.608	-2.325.339
Resultat før skat	-646.422	-1.287
Skat af årets resultat	161.600	0
Årets resultat	-484.822	-1.287
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-484.822	-1.287
Disponeret i alt	-484.822	-1.287

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Omsætningsaktiver		
Igangværende byggeri	29.508.975	18.276.139
Ejendomme til videresalg	<u>62.840.178</u>	<u>62.092.132</u>
Varebeholdninger i alt	<u>92.349.153</u>	<u>80.368.271</u>
Udsudte skatteaktiver	161.600	0
Andre tilgodehavender	<u>301.763</u>	<u>159.229</u>
Tilgodehavender i alt	<u>463.363</u>	<u>159.229</u>
Likvide beholdninger	<u>4.303.120</u>	<u>150.759</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>97.115.636</u>	<u>80.678.259</u>
Aktiver i alt	<u>97.115.636</u>	<u>80.678.259</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	18.444	3.266
Egenkapital i alt	<u>518.444</u>	<u>503.266</u>
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	49.993	817.152
Hensatte forpligtelser i alt	<u>49.993</u>	<u>817.152</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	25.198.456	25.963.734
Deposita	1.065.498	1.282.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.263.954</u>	<u>27.246.630</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	766.581	757.237
Gæld til pengeinstitutter	4.739.399	3.718.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.682.199	255.182
Gæld til tilknyttede virksomheder	55.095.066	47.320.096
Anden gæld	0	60.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>70.283.245</u>	<u>52.111.211</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>96.547.199</u>	<u>79.357.841</u>
Passiver i alt	<u>97.115.636</u>	<u>80.678.259</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at forestå byggeri og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.023.278	1.480.728
Andre renteomkostninger	637.330	844.611
	<u>2.660.608</u>	<u>2.325.339</u>

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
--	-------------------	-------------------

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2013

500.000	500.000
<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabets aktiekapital ejes af Bedre Billigere Boliger Holding A/S, København. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2013

Årets overførte overskud eller underskud

Driftstilskud

3.266	4.552
-484.822	-1.286
500.000	0
<u>18.444</u>	<u>3.266</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	766.581	22.073.460	25.965.037	26.720.971
	<u>766.581</u>	<u>22.073.460</u>	<u>25.965.037</u>	<u>26.720.971</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 62.840 t.kr.

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