
***Ejendomsselskabet af
21. maj 2013 ApS***
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 18 15 72 84

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

Helle 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 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 21. maj 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. maj 2014

Direktion

Hans Henrik Mortensen

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 21. maj 2013 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 21. maj 2013 ApS 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

Ejendomsselskabet af 21. maj 2013 ApS
Frydenborgvej 27K
3400 Hillerød

Telefon: 48222800

Telefax: 48222801

Hjemmeside: www.hhmejendomme.dk

CVR-nr.: 18 15 72 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

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

Beretning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 21. maj 2013 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet investerer i og forestår drift af kontor-, lager- og boligejendomme i Nordsjælland.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 444.518, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 8.147.480.

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale omkring salg af en ejendom, med overtagelse i 2014.

Selskabets investeringsejendomme er i regnskabsåret overgået til handelsejendomme og indregnes som "Aktiver bestemt for salg" under varebeholdninger.

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

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Bruttofortjeneste		308.436	-1.926
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-700.000	0
Resultat før finansielle poster		-391.564	-1.926
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2	0	2
Finansielle indtægter	3	261.760	128
Finansielle omkostninger	4	-314.714	-305
Resultat før skat		-444.518	-2.101
Skat af årets resultat	5	0	343
Årets resultat		-444.518	-1.758

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-444.518	-1.758
		-444.518	-1.758

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Investeringsejendomme		0	6.899
Materielle anlægsaktiver	6	0	6.899
Anlægsaktiver		0	6.899
Varebeholdninger	7	6.200.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.508	5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.718.509	8.085
Andre tilgodehavender		33.140	1.100
Tilgodehavender		9.787.157	9.190
Omsætningsaktiver		15.987.157	9.190
Aktiver		15.987.157	16.089

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		7.947.480	8.392
Egenkapital	8	8.147.480	8.592
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.420
Deposita		0	107
Langfristede gældsforpligtelser	9	0	3.527
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.191.682	548
Kreditinstitutter		4.248.165	3.268
Deposita	9	108.615	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	101
Anden gæld		291.215	36
Kortfristede gældsforpligtelser		7.839.677	3.970
Gældsforpligtelser		7.839.677	7.497
Passiver		15.987.157	16.089
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	TDKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-1.268
Salg af investeringsejendomme	0	-739
	<u>0</u>	<u>-2.007</u>
2 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	259.669	128
Andre finansielle indtægter	2.091	0
	<u>261.760</u>	<u>128</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	314.714	305
	<u>314.714</u>	<u>305</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-343
	<u>0</u>	<u>-343</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	7.191.235
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Overførsler i årets løb	-7.191.235
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	-291.235
Årets tilbageførte værdireguleringer	291.235
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

7 Varebeholdninger

	2013	2012
	DKK	TDKK
Aktiver bestemt for salg	<u>6.200.000</u>	<u>0</u>
	<u>6.200.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	8.391.998	8.591.998
Årets resultat	0	-444.518	-444.518
Egenkapital 31. december	200.000	7.947.480	8.147.480

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi DKK
A-anparter	25	25.000
B-anparter	175	175.000
		200.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	2.704
Mellem 1 og 5 år	0	716
Langfristet del	0	3.420
Inden for 1 år	3.191.682	548
	3.191.682	3.968

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2013	2012
	DKK	TDKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	0	107
Langfristet del	0	107
Inden for 1 år	108.615	17
	108.615	124

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.700.000	5.400
---	-----------	-------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Efterstående pant nominal t.kr. 6.400, i ejendomme med bogført værdi	6.200.000	6.900
--	-----------	-------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:

Pantebreve	40.000	40
------------	--------	----

Øvrige sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gældsbreve TDKK 235 er der stillet sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 2.300 TDKK.

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser for bankengagement i tilknyttede virksomheder udgør TDKK 98.024

Kautionsforpligtelser for bankengagement i LI. Kannikegård ApS udgør TDKK 10.012

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 administrationsselskab 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

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Hjr ApS, Hillerød

Hovedanpartshaver

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 21. maj 2013 ApS 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 handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme, som er disponeret til salg. Ejendommene måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, såfremt 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.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgode havender

Tilgode havender 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 gældsmetode 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.

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.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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