



Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

BENÉE HUSE A/S
ÅRSRAPPORT
2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. maj 2014

Klaus Medoc Benée Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Benée Huse A/S Tilst Skolevej 21A 8381 Tilst CVR-nr.: 29 53 35 47 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Advokat Torben Moesgaard Winnerskjold, formand Gritt Anita Benée Petersen Klaus Medoc Benée Petersen
Direktion	Klaus Medoc Benée Petersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark Sct. Clemens Torv 2-6 8000 Århus C.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Benée Huse A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 8. maj 2014

Direktion

Klaus Medoc Benée Petersen

Bestyrelse

Advokat Torben Moesgaard
Winnerskjold
Formand

Gritt Anita Benée Petersen

Klaus Medoc Benée Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Benée Huse A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Benée Huse 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 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, 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.

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.

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 8. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er projektering, opførelse og handel af familieboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Benée Huse A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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 fraga 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af huse og serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Immaterielle anlægsaktiver**

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Software afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 3 år.

Aktiverede udviklingsomkostninger på nye huse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives med 5.000 kr. pr. solgt hus.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%
Indretning af lejede lokaler.....	3-8 år	0-30%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.808.379	2.914.267
Personaleomkostninger.....	1	-3.343.276	-2.293.330
Af- og nedskrivninger.....		-318.654	-340.748
DRIFTSRESULTAT		-1.853.551	280.189
Indtægter af kapitalandele.....		1.595.297	911.636
Finansielle indtægter.....		26.058	15.480
Finansielle omkostninger.....		-257.217	-225.483
RESULTAT FØR SKAT		-489.413	981.822
Skat af årets resultat.....	2	515.484	-29.002
ÅRETS RESULTAT		26.071	952.820
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		1.345.297	911.636
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.319.226	-458.816
I ALT		26.071	952.820

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Udviklingsomkostninger.....		155.283	136.508
Software.....		43.750	78.750
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	199.033	215.258
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		238.270	314.352
Indretning af lejede lokaler.....		65.507	83.311
Materielle anlægsaktiver.....	4	303.777	397.663
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		2.895.205	1.549.908
Andre værdipapirer.....		70.000	70.000
Lejedespositum.....		120.894	118.555
Finansielle anlægsaktiver.....	5	3.086.099	1.738.463
ANLÆGSAKTIVER.....		3.588.909	2.351.384
Varelager.....		5.326.784	3.755.712
Varebeholdninger.....		5.326.784	3.755.712
Tilgodehavender fra salg.....		2.948.885	886.447
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		3.602.804	4.518.542
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		944.835	533.076
Udskudt skatteaktiv.....		595.746	234.415
Andre tilgodehavender.....		205.394	57.027
Periodeafgrænsningsposter.....		472.752	88.487
Tilgodehavender.....		8.770.416	6.317.994
Likvider.....		1.545.668	235.642
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.642.868	10.309.348
AKTIVER.....		19.231.777	12.660.732

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital.....		801.000	801.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		2.450.204	1.104.907
Overført overskud.....		-709.643	609.583
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
EGENKAPITAL.....	6	2.541.561	3.015.490
Kreditforeningslån.....		5.440.000	2.800.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.440.000	2.800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.441.755	4.914.817
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.302.681	899.245
Anden gæld.....		1.505.780	1.031.180
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.250.216	6.845.242
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.690.216	9.645.242
PASSIVER.....		19.231.777	12.660.732
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	2.764.672	1.810.128	
Pensioner.....	481.251	412.137	
Andre omkostninger til social sikring.....	97.353	71.065	
	3.343.276	2.293.330	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-515.484	29.002	
	-515.484	29.002	
Immaterielle anlægsaktiver			3
	Udviklings- omkostninger	Software	
Kostpris 1. januar 2013.....	211.508	105.000	
Tilgang.....	103.775	0	
Kostpris 31. december 2013.....	315.283	105.000	
Afskrivninger 1. januar 2013.....	75.000	26.250	
Årets afskrivninger	85.000	35.000	
Afskrivninger 31. december 2013.....	160.000	61.250	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	155.283	43.750	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2013.....	935.134	107.022	
Tilgang.....	60.888	4.409	
Afgang.....	-90.000	0	
Kostpris 31. december 2013.....	906.022	111.431	
Afskrivninger 1. januar 2013.....	620.782	23.711	
Afskrivninger solgte aktiver.....	-58.500	0	
Årets afskrivninger	105.470	22.213	
Afskrivninger 31. december 2013.....	667.752	45.924	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	238.270	65.507	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer	Lejededesitum
Kostpris 1. januar 2013.....	445.001	70.000	120.894
Kostpris 31. december 2013.....	445.001	70.000	120.894
Opskrivninger 1. januar 2013.....	1.104.907	0	
Udloddet resultat	-250.000	0	
Årets opskrivninger	1.595.297	0	
Opskrivninger 31. december 2013.....	2.450.204	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013..	2.895.205	70.000	120.894

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Benee Kolt ApS.....	362.888	-5.462	100
Benee Grønningen ApS.....	1.258.056	772.489	100
Benee Roskilde ApS.....	58.485	-7.885	100
Beneenivå ApS.....	1.223.168	781.108	100
Beneeodder ApS.....	47.358	-21.460	100
Interne avancer.....	-54.750	76.507	0
	2.895.205	1.595.297	

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Aktiekapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	801.000	1.104.907	609.583	500.000	3.015.490
Betalt udbytte.....				-500.000	-500.000
Forslag til årets resultatdis- ponering.....		1.345.297	-1.319.226		26.071
Egenkapital 31. december 2013.....	801.000	2.450.204	-709.643	0	2.541.561

2013
kr.

Aktiekapital 1. januar 2007.....	1.000.000
8. maj 2008, kapitaludvidelse kontant.....	25.000
1. december 2009, kapitalnedsættelse.....	-500.000
1. december 2009, kapitalforhøjelse ved gældskonvertering.....	184.000
1. december 2009, kapitalforhøjelse ved kontant indskud.....	92.000
Aktiekapital 31. december 2013.....	801.000

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 801.000 stk. a nom. 1 kr.....	801.000	801.000
	801.000	801.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditforeningslån.....	2.800.000	5.440.000	2.800.000	2.640.000
	2.800.000	5.440.000	2.800.000	2.640.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8***Garanti*

Selskabet har stillet bygge- og kreditorgarantier.

Beløbet udgør 8.925 tkr. pr. balancedagen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med årlige ydelser på 81 tkr. og med en samlet restleasingydelse på 284 tkr.

Huslejsforpligtelser

Selskabet har indgået huslejsforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 666 tkr. i uopsigelighedsperioden, som udløber 1. oktober 2015.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.440 tkr., er der givet pant i varelageret/udstillingshuse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 5.032 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve på 700 tkr. og 750 tkr. med pant i varelageret/udstillingshuse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 5.032 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende AB 92-garanti overfor Benée Kolt ApS i alt 160 tkr., Benée Grønningen ApS i alt 500 tkr. og Benée Nivå ApS i alt 50 tkr.