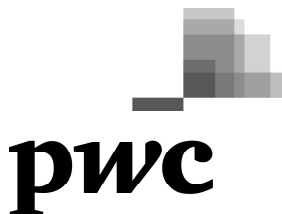

HJR ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 20 36 60 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30/05 2013

Helle Sidal Mortensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsrapporten 12

Regnskabspraksis 24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for HJR ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29. maj 2013

Direktion

Hans Henrik Mortensen

Bestyrelse

Hans Henrik Mortensen

Rasmus Mortensen

Jacob Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HJR ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for HJR ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Hillerød, den 29. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Petersen
statsautoriseret revisor

Morten Munk
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HJR ApS
Krakasvej 7 C
3400 Hillerød

Telefon: 48222800
Telefax: 48222801
E-mail: info@hhmejendomme.dk
Hjemmeside: www.hhmejendomme.dk

CVR-nr.: 20 36 60 87
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Hillerød

Bestyrelse

Hans Henrik Mortensen
Rasmus Mortensen
Jacob Mortensen

Direktion

Hans Henrik Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Handelsbanken

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2012 TDKK	2011 TDKK	2010 TDKK	2009 TDKK	2008 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	-3.463	-15.360	-13.507	-2.769	-3.742
Resultat før finansielle poster	-3.303	-15.299	-13.170	-2.667	-3.579
Resultat af finansielle poster	-7.229	-10.581	-9.660	-6.046	-4.793
Årets resultat	-10.707	-19.901	-17.930	-7.142	-7.037
Balance					
Balancesum	208.393	230.541	277.244	271.838	271.976
Egenkapital	35.560	46.266	66.168	84.365	91.458
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	4.724	12.020	-11.853	-7.906	-19.635
- investeringsaktivitet	821	4.386	14.515	-554	-5.697
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-75	-164	0	-767	-6.985
- finansieringsaktivitet	-5.261	-21.137	-3.843	11.593	26.487
Årets forskydning i likvider	284	-4.731	-1.181	3.133	1.155
Antal medarbejdere					
	2	3	8	10	12
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-1,6%	-6,6%	-4,8%	-1,0%	-1,3%
Soliditetsgrad	17,1%	20,1%	23,9%	31,0%	33,6%
Forrentning af egenkapital	-26,2%	-35,4%	-23,8%	-8,1%	-7,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Beretning

Årsrapporten for HJR ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Koncernens primære aktiviteter er indenfor ejendomsudvikling og salg samt ejendomsudlejning.

Koncernen udvikler erhverv- og boligejendomme samt forestår drift af kontor-, lager- og boligejendomme i Nordsjælland

Markedsoverblik

Markedet for ejendomsprojekter er ramt af de nedadgående konjunkturer som følge af finanskrisen.

I 2012 har koncernens fokus været rettet mod aktiviteterne omkring udvikling og salg af koncernens erhvervsjord på Rønnekrogen i Hillerød, samt på salg af koncernens andre handelsejendomme. Dette arbejde vil fortsætte i 2013.

Udviklingen i ejendomsmarkedet, samt udviklingen i renteniveauet i de kommende år er de væsentligste risici som påvirker koncernen. Selskabets ledelse arbejder med at reducere denne risiko ved at afhænde grunde og fast ejendom løbende ved lejeledighed, samt ved nedbringelse af koncernens eksterne gæld.

I 2012 har koncernen nedbragt den rentebærende gæld fra MDKK 169,6 til MDKK 164,2 (2011: fra MDKK 190,3 til MDKK 169,6).

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 10.707.024, og koncernens balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 35.559.812.

Der er i året realiseret samlede nedskrivninger og tab på koncernens værdier af fast ejendom i balancen med TDKK 7.988. Nedskrivningen er fordelt på nedskrivning af handelsejendomme indregnet under varebeholdninger med TDKK 5.633 og nedskrivning af investeringsjendomme med TDKK 2.355.

Årets resultat lever ikke op til forventningerne og selskabets ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende og som en konsekvens af de nuværende dårlige markedsforhold.

Der er ud fra en samlet vurdering af HJR koncernens aktiviteter foretaget nedskrivning af skatteaktiv som ikke forventes at kunne realiseres i de kommende år.

For 2013 forventes et bedre resultat.

Beretning

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er grundet situationen på ejendomsmarkedet en konjunkturbestemt usikkerhed omkring værdien af koncernens investeringsejendomme, samt koncernens grunde og faste ejendom indregnet under varebeholdninger i balancen. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2012 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har koncernen overtaget alle anparterne i selskaberne Holdingselskabet af 14/9 2005 ApS og Havgården ApS.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012 DKK	2011 TDKK	2012 DKK	2011 TDKK
Bruttofortjeneste		2.942.254	-6.288	-537.368	-1.391
Personaleomkostninger	2	-506.839	-1.066	-375.000	-900
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-104.747	473	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-5.633.437	-8.418	0	0
Resultat før finansielle poster		-3.302.769	-15.299	-912.368	-2.291
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-7.282.605	-11.442
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-3.262	-2.478.239	-6.989
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4	-290.971	-459	0	0
Finansielle indtægter	5	113.372	206	425.646	691
Finansielle omkostninger	6	-7.050.932	-7.066	-401.898	-361
Resultat før skat		-10.531.300	-25.880	-10.649.464	-20.392
Skat af årets resultat	7	-1.504.315	4.897	-57.560	491
Resultat før minoritetsinteresser		-12.035.615	-20.983	-10.707.024	-19.901
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		1.328.591	1.082	0	0
Årets resultat		-10.707.024	-19.901	-10.707.024	-19.901

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	-3.728
Overført resultat	-10.707.024	-19.901	-10.707.024	-16.173
	-10.707.024	-19.901	-10.707.024	-19.901

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012 DKK	2011 TDDK	2012 DKK	2011 TDDK
Investeringsejendomme	9	36.900.000	40.878	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	43.286	77	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		36.943.286	40.955	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	43.405.803	47.901
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	0	0	14.422	2.385
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.590.074	1.590	1.590.074	1.590
Andre tilgodehavender		525.964	536	0	0
Finansielle anlægsaktiver		2.116.038	2.126	45.010.299	51.876
Anlægsaktiver		39.059.324	43.081	45.010.299	51.876
Varebeholdninger	12	162.060.014	174.387	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		265.170	1.040	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	2.993.755	2.994	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	15.890.091	12.630
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		591.573	370	1.048.554	741
Andre tilgodehavender		2.872.926	6.842	862.798	1.765
Udskudt skatteaktiv		0	1.559	392.675	464
Periodeafgrænsningsposter		408	2	0	0
Tilgodehavender		6.723.832	12.807	18.194.118	15.600
Likvide beholdninger		550.059	266	2	0
Omsætningsaktiver		169.333.905	187.460	18.194.120	15.600
Aktiver		208.393.229	230.541	63.204.419	67.476

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012 DKK	2011 TDKK	2012 DKK	2011 TDKK
Selskabskapital		1.541.000	1.541	1.541.000	1.541
Reserve for opskrivninger		1.984.378	2.813	0	0
Overført resultat		32.034.434	41.912	34.018.812	44.725
Egenkapital	14	35.559.812	46.266	35.559.812	46.266
Minoritetsinteresser	15	911.365	2.240	0	0
Hensættelser, kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	4.395.142	2.238
Hensættelser, kapitalandele i associerede virksomheder		0	0	548.866	456
Hensatte forpligtelser		0	0	4.944.008	2.694
Gæld til realkreditinstitutter		17.291.832	18.828	0	0
Modtagne deposita		793.370	804	0	0
Anden gæld		327.205	334	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	18.412.407	19.966	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	16	72.369.620	74.178	0	0
Kreditinstitutter		74.562.396	76.479	79.321	150
Forudbetalinger og deposita	16	1.710.912	1.822	0	0
Leverandørgæld		1.277.173	3.470	70.000	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	21.825.725	17.557
Anden gæld		3.589.544	6.120	725.553	804
Kortfristede gældsforpligtelser		153.509.645	162.069	22.700.599	18.516
Gældsforpligtelser		171.922.052	182.035	22.700.599	18.516
Passiver		208.393.229	230.541	63.204.419	67.476

Usikkerhed ved indregning og måling 1

Eventualposter og øvrige

økonomiske forpligtelser 17

Nærtstående parter og ejerforhold 18

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2012 DKK	2011 TDKK
Årets resultat		-10.707.024	-19.901
Reguleringer	19	9.864.439	11.354
Ændring i driftskapital	20	12.469.328	27.394
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		11.626.743	18.847
Renteindbetalinger og lignende		113.372	204
Renteudbetalinger og lignende		-7.015.925	-7.031
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.724.190	12.020
Køb af materielle anlægsaktiver		-75.362	-164
Salg af materielle anlægsaktiver		896.200	4.550
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		820.838	4.386
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.344.224	-12.692
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.917.092	-8.445
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-5.261.316	-21.137
Ændring i likvider		283.712	-4.731
Likvider 1. januar		266.347	4.997
Likvider 31. december		550.059	266
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		550.059	266
Likvider 31. december		550.059	266

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende værdien af koncernens beholdning af grunde og fast ejendom indregnet som investeringsejendomme og varebeholdninger. Usikkerheden skyldes det fortsat meget fastlåste ejendomsmarked, hvor transaktionsniveauet er lavt og hvor spændet mellem køber og sælgers prisforventninger er en udfordring. Der er i året indregnet nedskrivninger af værdien af disse aktiver med TDKK 7.988 som en konsekvens heraf.

Koncernens investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af dels afkastbaserede modeller og ved sammenlignelige transaktioner i markedet. Værdireguleringer af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen. Dagsværdien er baseret på skøn over forudsætninger, som vurderes at være forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

	Koncern		Moderselskab	
	2012	2011	2012	2011
	DKK	TDKK	DKK	TDKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	506.654	1.053	375.000	900
Pensioner	0	1	0	0
Andre omkostninger til social sikring	185	2	0	0
Andre personaleomkostninger	0	10	0	0
	506.839	1.066	375.000	900
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	3	1	2

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	20.785	28	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	75.362	0	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	8.600	-501	0	0
	104.747	-473	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012 DKK	2011 TDKK	2012 DKK	2011 TDKK
4 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-290.971	-459	0	0
	-290.971	-459	0	0
5 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	102.563	104	79.504	80
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	330.198	599
Renteindtægter associerede virksomheder	10.796	12	15.944	12
Andre finansielle indtægter	13	90	0	0
	113.372	206	425.646	691
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	394.420	351
Andre finansielle omkostninger	6.982.164	6.702	7.478	10
Kursreguleringer omkostninger	68.768	364	0	0
	7.050.932	7.066	401.898	361
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	-27
Årets udskudte skat	1.505.973	-4.909	57.560	-464
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.658	12	0	0
	1.504.315	-4.897	57.560	-491

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	192.735	0
Tilgang i årets løb	0	75.362
Afgang i årets løb	-18.000	0
Kostpris 31. december	174.735	75.362
Ned- og afskrivninger 1. januar	116.064	0
Årets nedskrivninger	0	75.362
Årets afskrivninger	20.785	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-5.400	0
Ned- og afskrivninger 31. december	131.449	75.362
Regnskabsmæssig værdi 31. december	43.286	0

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	46.716.481
Tilgang i årets løb	348.270
Afgang i årets løb	-1.846.600
	45.218.151
Værdireguleringer 1. januar	-5.839.314
Årets værdireguleringer	-1.616.337
Årets tilbageførte værdireguleringer	-862.500
	-8.318.151
Regnskabsmæssig værdi 31. december	36.900.000

Noter til årsrapporten

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2012 DKK	2011 TDKK
Kostpris 1. januar	45.363.624	31.913
Regulering af kostpris	0	-983
Tilgang i årets løb	0	14.561
Afgang i årets løb	0	-128
Kostpris 31. december	45.363.624	45.363
Værdireguleringer 1. januar	299.428	11.682
Årets afgang	0	59
Årets resultat	-11.608.577	-11.816
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	4.325.973	375
Værdireguleringer 31. december	-6.983.176	300
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	630.213	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.395.142	2.238
Regnskabsmæssig værdi 31. december	43.405.803	47.901

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Teglværket ApS	Hillerød	DKK 200.000	100%
Ejendommen Teglværket ApS	Hillerød	DKK 125.000	100%
Udlejningsselskabet ApS	Hillerød	DKK 125.000	100%
Boligejendomme A/S	Hillerød	DKK 500.000	100%
Erhvervsejendomme ApS	Hillerød	DKK 125.000	100%
Dan-Håndværkeren Holding A/S	Hillerød	DKK 500.000	100%
Ejendomsselskabet af 7. juni 2004 ApS	Hillerød	DKK 125.000	100%
HH Boligbyg A/S	Hillerød	DKK 500.000	100%
Byt til Nyt A/S	Hillerød	DKK 500.000	100%
Holdingselskabet af 31. oktober 2005 ApS	Hillerød	DKK 125.000	100%
Brdr. Mortensen ApS	Hillerød	DKK 125.000	100%
P/S Rørmosevænget	Hillerød	DKK 500.000	100%
Hellerup Ejendomsinvest ApS	Hillerød	DKK 125.000	72%
Rønnekrogen ApS	Hillerød	DKK 305.000	51%

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012	2011	2012	2011
	DKK	TDKK	DKK	TDKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	5.398.703	5.399	16.713.298	16.714
Kostpris 31. december	5.398.703	5.399	16.713.298	16.714
Værdireguleringer 1. januar	-5.398.703	-2.137	-14.864.293	-7.876
Årets afgang	0	-3.262	0	0
Årets resultat	0	0	-2.478.239	-6.989
Værdireguleringer 31. december	-5.398.703	-5.399	-17.342.532	-14.865
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0	94.790	80
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	0	548.866	456
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0	14.422	2.385

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Koncern:			
Rådhushaven A/S under konkurs	Hillerød	DKK 501.000	25%
Moderselskab:			
Holdingselskabet af 14/9 2005 ApS	Hillerød	DKK 125.000	50%
Projektselskabet af 14. december 2007 ApS	Hillerød	DKK 125.000	50%

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012	2011	2012	2011
	DKK	TDKK	DKK	TDKK
12 Varebeholdninger				
Grunde og fast ejendom	162.060.014	174.354	0	0
Handelsvarer	0	32	0	0
Udstilling	0	1	0	0
	162.060.014	174.387	0	0

I regnskabsposten under "Grunde og fast ejendom" er der indregnet finansieringsomkostninger på i alt DKK 13.512.872 pr. 31/12 2012

13 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af periodens produktion	3.513.564	2.994	0	0
Modtagne acontobetalingen	-519.809	0	0	0
	2.993.755	2.994	0	0

14 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for op-skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.541.000	2.812.500	41.913.336	46.266.836
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-828.122	828.122	0
Årets resultat	0	0	-10.707.024	-10.707.024
Egenkapital 31. december	1.541.000	1.984.378	32.034.434	35.559.812

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for op-skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.541.000	0	44.725.836	46.266.836
Årets resultat	0	0	-10.707.024	-10.707.024
Egenkapital 31. december	1.541.000	0	34.018.812	35.559.812

Noter til årsrapporten

14 Egenkapital (fortsat)

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi DKK
A-anparter	191	191.000
B-anparter	1.350	1.350.000
		1.541.000

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

15 Minoritetsinteresser

	Koncern	
	2012 DKK	2011 TDKK
Minoritetsinteresser 1. januar	2.239.956	2.339
Andel af årets resultat	-1.328.591	-1.082
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	983
Minoritetsinteresser 31. december	911.365	2.240

Noter til årsrapporten

16 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2012	2011	2012	2011
	DKK	TDKK	DKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	11.579.767	13.573	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.712.065	5.255	0	0
Langfristet del	17.291.832	18.828	0	0
Inden for 1 år	72.369.620	74.178	0	0
	89.661.452	93.006	0	0
Modtagne deposita				
Mellem 1 og 5 år	793.370	804	0	0
Langfristet del	793.370	804	0	0
Inden for 1 år	157.837	0	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	1.553.075	1.822	0	0
Kortfristet del	1.710.912	1.822	0	0
	2.504.282	2.626	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	327.205	334	0	0
Langfristet del	327.205	334	0	0
Inden for 1 år	6.795	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	3.582.749	6.120	725.553	804
Kortfristet del	3.589.544	6.120	725.553	804
	3.916.749	6.454	725.553	804

Noter til årsrapporten

17

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	Koncern		Morderselskab	
	2012 DKK	2011 TDKK	2012 DKK	2011 TDKK
Investeringsejendomme	35.400.000	39.277	0	0
Tilgodehavende salgssummer for investeringsejendomme	0	4.050	0	0
Grunde og fast ejendom (varelager) med en regnskabsmæssig værdi på	107.485.014	114.537	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 15.975 der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	35.400.000	40.877	0	0
Tilgodehavende salgssummer for investeringsejendomme	0	4.050	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 91.350, der giver pant i grunde og fast ejendom (varelager) til en samlet regnskabsmæssig værdi af	155.360.014	154.355	0	0
Sælgerpantebrev med en bogført værdi på	525.964	536	0	0
Anparter/aktier i tilknyttede virksomheder med en bogført værdi på	0	0	19.289.456	2.316

Noter til årsrapporten

17

Koncern		Moderselskab	
2012	2011	2012	2011
DKK	TDKK	DKK	TDKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gældsbreve:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	29.085.014	29.085	0	0
---	------------	--------	---	---

Herudover har koncernen stillet sikkerhed overfor ejerforeninger ved mindre ejerpantebreve i koncernens ejendomme.

Koncernen har i visse projekter givet kreditinstitut transport i salgsprovenuer fra salg af grunde og fast ejendom samt transport i låneprovenue ved omlægning af lån i fast ejendom.

Sikkerhedsstillelser overfor kreditinstitut i investeringsejendomme, sælgerpantebreve, likvide beholdninger, samt sikkerhedsstillelse i grunde og fast ejendom (varelager) med en bogført værdi på TDKK 112.200 i koncernselskabet og anparter i associeret selskab i moderselskabet, er ligeledes stillet til sikkerhed for bankengagementet i JRM Holding ApS og LI. Kannikegård ApS.

Eventualforpligtelser

Moderselskabet kautionerer for bankengagement i dattervirksomheder. Pr. 31/12 2012 udgjorde gælden, som der kautioneres for, TDKK 111.525 (2011: TDKK 114.945)

Moderselskabet kautionerer for bankengagement i associerede virksomheder. Pr. 31/12 2012 udgjorde gælden, som der kautioneres for, TDKK 1.689 (2011: TDKK 1.689)

Moderselskabet og koncernen kautionerer for bankengagementet i LI. Kanikkegård ApS Pr. 31/12 2012 udgjorde gælden, som der kautioneres for, TDKK 10.144 (2011: TDKK 10.268)

Datterselskaber i koncernen fungerer tillige som komplementarer i selskaberne K/S Hilfrb og P/S Slangerupsgade og hæfter således for disse selskabers forpligtelser. Den samlede gæld i selskaberne udgjorde pr. 31/12 2012 TDKK 2.347 (2011: TDKK 12.538). Egenkapitalen i selskaberne udgjorde TDKK 2.340 (2011: TDKK 5.752)

Noter til årsrapporten

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Hans Henrik Mortensen

Hovedanpartshaver

19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Koncern

	2012	2011
	DKK	TDKK
Finansielle indtægter	-113.372	-206
Finansielle omkostninger	7.050.932	7.066
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.460.184	6.752
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	290.971	459
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	3.262
Skat af årets resultat	1.504.315	-4.897
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-1.328.591	-1.082
	9.864.439	11.354

20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	11.409.640	7.591
Ændring i tilgodehavender	5.916.724	21.855
Ændring i leverandører m.v.	-4.857.036	-2.052
	12.469.328	27.394

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HJR ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2012 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet HJR ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet HJR ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Virksomheder, som selskabet leder sammen med andre virksomheder, pro-rata konsolideres i koncernregnskabet ved brug af samme metoder som ved konsolidering af tilknyttede virksomheder.

De pro-rata konsoliderede virksomheder er:

Holdingselskabet af 14/9 2005 ApS

Havgården ApS

Driftsselskabet af 16. januar 2012 ApS

Udviklingsselskabet af 15. juni 2004 A/S

Ejendomsselskabet af 16/4-12 ApS

P/S Slangstrupsgade

Projektselskabet af 14. december 2007 ApS

Alle ovenstående virksomheder indregnes med en pro-rata andel på 50 %.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Regnskabspraksis

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstruktureringshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger indregnes til bogførte værdier (sammenlægningsmetoden).

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Indtægter ved udlejning af ejendomme mv. indregnes som omsætning i takt med lejeperioden. Der opkræves leje pr. måned eller pr. kvartal

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme og øvrige omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

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 dan ske datter virk som heder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-7 år

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består primært af grunde og fast ejendom opført med henblik på salg. Grunde og fast ejendom måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Øvrige varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis 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.

I kostprisen indregnes finansieringsomkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af aktivet.

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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Forudbetalinger og modtagne acotobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Regnskabspraksis

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

Regnskabspraksis

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.

Gæld til finansieringsinstitutter i investeringsejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af indeståender i banker.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$