Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Telefon 79 12 84 44
Telefax 79 12 84 55
www.deloitte.dk

# Holger D. ApS
**CVR-nr. 25808231**

# Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 06.03.2013.

**Dirigent**

Navn: Bent Friis Pedersen

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2011/12 | 9 |
| Balance pr. 30.09.2012 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2011/12 | 12 |
| Noter | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Holger D. ApS
Grønnevang 53
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 25808231
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

## Direktion

Christina Friis Formann, direktør
Bent Friis Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for Holger D. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 06.03.2013

## Direktion

| | |
|---|---|
| Christina Friis Formann<br>direktør | Bent Friis Pedersen<br>direktør |

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Holger D. ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Holger D. ApS for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 06.03.2013

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt anden aktivitet, der knytter sig hertil.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et tilfredsstillende resultat

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2011/12 på 1.500 t.kr. før skat.

Investeringsejendomme er samlet værdiansat til 27,8 mio.kr. pr. 30.09.2012. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 4,25%.

Selskabets ledelse har besluttet, at fusionere selskabet med moderselskabet, BFP Holding ApS, pr. 1. oktober 2012.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb afhændet 2 af selskabets ejerlejligheder, hvilket har medført et positivt resultat.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

**Ejendomsomkostninger**
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**
Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskarakter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til en fastsat udgift til kvm. pr. ejendom.

De enkelte ejendommes nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 4,25%.

Ejendommenes beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendommene, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

# Anvendt regnskabspraksis

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen udnern posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme."

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse for 2011/12

| | Note | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **1.006.185** | **958.946** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.500.000 | (37.286) |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 0 | (343.123) |
| **Driftsresultat** | | **2.506.185** | **578.537** |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 592.029 | 726.524 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (857.631) | (5.174.433) |
| **Resultat af ordinære aktiviteter før skat** | | **2.240.583** | **(3.869.372)** |
| Skat af ordinært resultat | 3 | (145.043) | 202.458 |
| **Årets resultat** | | **2.095.540** | **(3.666.914)** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | 2.095.540 | (3.666.914) |
| | | **2.095.540** | **(3.666.914)** |

# Balance pr. 30.09.2012

| | Note | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 27.800.000 | 26.300.000 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 4 | **27.800.000** | **26.300.000** |
| **Anlægsaktiver** | | **27.800.000** | **26.300.000** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.000 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 4.061.318 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 127.235 | 4.461.841 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 202.458 | 497.505 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 23.931 | 23.145 |
| **Tilgodehavender** | | **4.415.942** | **4.982.491** |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 1.407.815 | 2.666.147 |
| **Værdipapirer og kapitalandele** | | **1.407.815** | **2.666.147** |
| **Likvide beholdninger** | | **1.100.423** | **1.229.078** |
| **Omsætningsaktiver** | | **6.924.180** | **8.877.716** |
| **Aktiver** | | **34.724.180** | **35.177.716** |

# Balance pr. 30.09.2012

| | Note | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Virksomhedskapital | 5 | 126.000 | 126.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 8.767.676 | 6.672.136 |
| **Egenkapital** | | **8.893.676** | **6.798.136** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 25.180.000 | 25.180.000 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | | **25.180.000** | **25.180.000** |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 2.720.333 |
| Skyldig selskabsskat | | 145.043 | 0 |
| Anden gæld | | 505.461 | 479.247 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **650.504** | **3.199.580** |
| **Gældsforpligtelser** | | **25.830.504** | **28.379.580** |
| **Passiver** | | **34.724.180** | **35.177.716** |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

# Egenkapitalopgørelse for 2011/12

| | Virksomheds-kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---|---|---|---|
| Egenkapital primo | 126.000 | 6.672.136 | 6.798.136 |
| Årets resultat | 0 | 2.095.540 | 2.095.540 |
| **Egenkapital ultimo** | **126.000** | **8.767.676** | **8.893.676** |

# Noter

| | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>kr. |
|---|---|---|
| **1. Andre finansielle indtægter** | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 91.500 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | 489.773 | 557.059 |
| Valutakursreguleringer | 2 | 169.465 |
| Dagsværdireguleringer | 10.754 | 0 |
| | **592.029** | **726.524** |

| | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>kr. |
|---|---|---|
| **2. Andre finansielle omkostninger** | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0 | 104.628 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 653.126 | 695.414 |
| Dagsværdireguleringer | 186.831 | 4.358.509 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 17.674 | 15.882 |
| | **857.631** | **5.174.433** |

| | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>kr. |
|---|---|---|
| **3. Skat af ordinært resultat** | | |
| Aktuel skat | 145.043 | (202.458) |
| | **145.043** | **(202.458)** |

| | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|---|---|
| **4. Materielle anlægsaktiver** | |
| Kostpris primo | 28.703.455 |
| **Kostpris ultimo** | **28.703.455** |
| | |
| Dagsværdireguleringer primo | (2.403.455) |
| Årets dagsværdireguleringer | 1.500.000 |
| **Dagsværdireguleringer ultimo** | **(903.455)** |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **27.800.000** |

## 5. Virksomhedskapital

Anpartskapitalen består af anparter á 1.000 kr. og multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

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

# Noter

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.800.000 kr.