



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

UDLEJNINGSEJENDOMMEN JERNET 23 APS

JERNET 23, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Hans Peter Clausen

CVR-NR. 17 00 06 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Udlejningsejendommen Jernet 23 ApS Jernet 23 6000 Kolding
	CVR-nr.: 17 00 06 08
	Stiftet: 1. maj 1992
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Peter Clausen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Udlejningsejendommen Jernet 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. maj 2016

Direktion

Hans Peter Clausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejeren i Udlejningsejendommen Jernet 23 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udlejningsejendommen Jernet 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 27. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Lund
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Jernet 23 ApS for 2015 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 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

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets afslutning. Ejendomsomkostninger indregnes i bruttofortjenesten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

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
Bygninger.....	50 år

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		281.519	245.212
Af- og nedskrivninger.....		-72.694	-72.694
DRIFTSRESULTAT		208.825	172.518
Andre finansielle omkostninger.....		-54.390	-66.883
RESULTAT FØR SKAT		154.435	105.635
Skat af årets resultat.....	1	-37.272	-27.501
ÅRETS RESULTAT		117.163	78.134
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		117.163	78.134
I ALT		117.163	78.134

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		2.282.284	2.354.978
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.282.284	2.354.978
ANLÆGSAKTIVER.....		2.282.284	2.354.978
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		158.689	85.869
Tilgodehavender.....		158.689	85.869
Likvider.....		3	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		158.692	85.869
AKTIVER.....		2.440.976	2.440.847

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		202.000	202.000
Reserve for opskrivninger.....		328.800	328.800
Overført overskud.....		785.878	668.715
EGENKAPITAL.....	3	1.316.678	1.199.515
Hensættelse til udskudt skat.....		439.486	454.173
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		439.486	454.173
Gæld til pengeinstitutter.....		460.390	572.787
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	460.390	572.787
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	116.000	116.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.000	9.000
Selskabsskat.....		51.959	41.753
Anden gæld.....		47.463	47.619
Kortfristede gældsforpligtelser.....		224.422	214.372
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		684.812	787.159
PASSIVER.....		2.440.976	2.440.847
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.959	41.753		
Regulering af udskudt skat.....	-14.687	-14.252		
	37.272	27.501		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2015.....	3.400.000	100.000		
Kostpris 31. december 2015.....	3.400.000	100.000		
Opskrivninger 1. januar 2015.....	469.700	0		
Opskrivninger 31. december 2015.....	469.700	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	1.514.722	100.000		
Årets afskrivninger	72.694	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	1.587.416	100.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	2.282.284	0		
 Egenkapital			 3	
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	202.000	328.800	668.715	1.199.515
Forslag til årets resultatdisponering.....			117.163	117.163
Egenkapital 31. december 2015.....	202.000	328.800	785.878	1.316.678
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 Langfristede gældsforpligtelser				 4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	688.787	576.390	116.000	0
	688.787	576.390	116.000	0

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed HPC Holding ApS og søstervirksomhed HPC Værktøjs- & Maskinfabrik A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab HPC Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Ejerpantebreve, stort 3.368 tkr., med pant i materielle anlægsaktiver er afgivet til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitutter. Bankgælden udgør 0 kr. pr. 31. december 2015. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 2.282 tkr. pr. 31. december 2015.	
Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.	
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8
Selskabets væsentlige aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom med tilhørende værksted.	