



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

HEJCO GRUPPEN A/S
ENNGADE 1, 2. SAL, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
2015
17. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2016**

Henning N. Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
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.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hejco Gruppen A/S Enggade 1, 2. sal 7100 Vejle
	CVR-nr.: 25 06 24 50
	Stiftet: 30. november 1999
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Britta N. Jensen Henning N. Jensen Jørgen Gregers Jensen
Direktion	Henning N. Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Hejco Gruppen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. februar 2016

Direktion

Henning N. Jensen

Bestyrelse

Britta N. Jensen

Henning N. Jensen

Jørgen Gregers Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Hejco Gruppen A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hejco Gruppen A/S 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Vejle, den 9. februar 2016

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

Allan Lund
Statsautoriseret revisor

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt at være holdingselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud 8.758.058 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 37.147.867 kr.

Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet med et afkastkrav på 7%.

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 Hejco Gruppen A/S 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 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.

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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger indregnes i bruttofortjenesten. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholds-mæssige 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 og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutnings-tidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		122.966	92.549
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-707.795	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		17.246	-6.494
DRIFTSRESULTAT		-567.583	86.055
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		9.378.593	3.841.515
Andre finansielle indtægter.....	1	112.573	281.996
Andre finansielle omkostninger.....		-272.112	-679.654
RESULTAT FØR SKAT		8.651.471	3.529.912
Skat af årets resultat.....	2	106.587	97.743
ÅRETS RESULTAT		8.758.058	3.627.655
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		8.628.593	3.841.515
Anvendt af tidligere års overskud.....		-870.535	-1.213.860
I ALT		8.758.058	3.627.655

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		3.300.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.300.000	4.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		15.051.566	13.829.099
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		23.993.505	15.918.794
Finansielle anlægsaktiver.....	4	39.045.071	29.747.893
ANLÆGSAKTIVER.....		42.345.071	33.747.893
Tilgodehavender, lejere.....		7.000	142
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		288.243	3.657.208
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.372.061	8.828.193
Andre tilgodehavender.....		31.412	24.610
Tilgodehavende selskabsskat.....		132.587	288.243
Tilgodehavender.....		1.831.303	12.798.396
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		13.121	7.315
Værdipapirer.....		13.121	7.315
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.844.424	12.805.711
AKTIVER.....		44.189.495	46.553.604

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		1.265.000	1.265.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		32.587.580	23.958.987
Overført overskud.....		2.295.287	3.165.822
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	5	37.147.867	29.389.809
Hensættelse til udskudt skat.....		165.000	139.000
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		46.621	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		211.621	139.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.771.867	2.590.494
Skyldig deposita og forudbetalt leje.....		95.320	75.290
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.867.187	2.665.784
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	123.353	0
Gæld til pengeinstitutter.....		3.653.065	14.261.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.085	11.385
Anden gæld.....		184.317	86.389
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.962.820	14.359.011
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.830.007	17.024.795
PASSIVER.....		44.189.495	46.553.604
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	38.825	130.193	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	73.748	151.803	
	112.573	281.996	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-132.587	-288.243	
Regulering af udskudt skat.....	26.000	190.500	
	-106.587	-97.743	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		2.626.409	
Tilgang.....		7.795	
Kostpris 31. december 2015.....		2.634.204	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		1.373.591	
Årets værdireguleringer.....		-707.795	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		665.796	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		3.300.000	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....	500.000	4.910.434	
Overførsel mellem kategorier.....	167.000	-167.000	
Tilgang.....	153.067	0	
Kostpris 31. december 2015.....	820.067	4.743.434	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	13.329.099	10.629.888	
Overførsel mellem kategorier.....	-545.472	545.472	
Årets opskrivninger.....	1.302.943	8.074.711	
Andre reguleringer.....	-749.061	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	13.337.509	19.250.071	
Saldo ultimo.....	14.157.576	23.993.505	
Negativ andel af kapitalandel modregnet i tilgodehavender.....	893.990	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	15.051.566	23.993.505	

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Hejco Gruppen Esbjerg A/S, Vejle.....	100 %
JHM Invest A/S, Vejle.....	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
J.H. Invest 2000 A/S, Vejle.....	49,3 %

Egenkapital

5

	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.265.000	23.958.987	3.165.822	1.000.000	29.389.809
Betalt udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		8.628.593	-870.535	1.000.000	8.758.058
Egenkapital 31. december 2015.....	1.265.000	32.587.580	2.295.287	1.000.000	37.147.867

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 253 stk. a nom. 5.000 kr.....	1.265.000	1.265.000
	1.265.000	1.265.000

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.590.494	2.895.220	123.353	2.289.205
Skyldig deposita og forudbetalt leje.....	75.290	95.320	0	0
	2.665.784	2.990.540	123.353	2.289.205

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk med Hejco Gruppen Esbjerg A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Til sikkerhed for bankengagement er der deponeret ejerpantebrev på 1.300 tkr. med pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 3.300 tkr.. Gælden andrager pr. 31. december 2015 3.677 tkr.	
Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst realkreditpantebrev på 3.015 tkr. med pant i ejendommen. Restgælden i ejendommene udgør 2.895 tkr. mens regnskabsmæssige værdi udgør 3.300 tkr.	
Der er afgivet betalingsgaranti overfor tredjemand på 462 tkr..	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9
Investeringsejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.	
Ejendomme klassificeret til videresalg er værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi. På grund af indregnet herlighedsværdi er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.	