

# HBJ Holding ApS

Storegade 9c  
Thisted

CVR-nr. 25 57 00 06

## Årsrapporten for 2015/16

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29/11 2016

---

Henrik Bojsen Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for HBJ Holding 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 29. november 2016

### **Direktion**

Henrik Bojsen Jensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i HBJ Holding ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for HBJ Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Thisted, den 29. november 2016

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Herluf Fisker  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

HBJ Holding ApS  
Storegade 9c  
Thisted

Telefon: 96 19 33 00

CVR-nr.: 25 57 00 06

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Stiftet: 27. juni 2000

Hjemsted: Thisted

**Direktion**

Henrik Bojsen Jensen, direktør

**Revision**

Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i fast ejendom samt at eje aktier og anparter i datterselskaber og kapitalanlæg i øvrigt.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 1.803.734, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 12.426.707.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for HBJ Holding ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger, som omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning udgør lejeindtægter fra investeringsejendomme

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt internt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ved beregningerne er anvendt diskonteringsfaktorer på 6-7 %.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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 bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HBJ Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris . Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til den lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer**

Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.003.520</b>	<b>835.740</b>
Personaleomkostninger	1	-256.283	-255.726
<b>Resultat før afskrivninger (EBITDA)</b>		<b>747.237</b>	<b>580.014</b>
Afskrivninger		-11.025	0
Andre driftsomkostninger		-57.000	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>679.212</b>	<b>580.014</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.662.615	0
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>2.341.827</b>	<b>580.014</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		73.028	-102.425
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		154.614	147.958
Finansielle indtægter		43.436	63.225
Finansielle omkostninger	2	-363.474	-342.840
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.249.431</b>	<b>345.932</b>
Skat af årets resultat		-445.697	-72.030
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.803.734</b>	<b>273.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		49.900	49.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		227.642	-54.467
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.296.840	0
Overført resultat		229.352	278.469
		<b>1.803.734</b>	<b>273.902</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		23.815.508	24.688.008
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	57.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.815.508</b>	<b>24.745.008</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	444.253	371.225
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	1.034.306	879.692
Andre tilgodehavender		634.167	1.099.167
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.112.726</b>	<b>2.350.084</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>25.928.234</b>	<b>27.095.092</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Færdigvarer og handelsvarer		2.067.521	2.772.601
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.067.521</b>	<b>2.772.601</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		619.194	0
Andre tilgodehavender		150.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>769.194</b>	<b>0</b>
Værdipapirer		30.336	25.885
<b>Værdipapirer</b>		<b>30.336</b>	<b>25.885</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>901.577</b>	<b>193.677</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>3.768.628</b>	<b>2.992.163</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>29.696.862</b>	<b>30.087.255</b>

**Balance 30. juni**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		4.067.182	2.770.342
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.705.191	2.477.549
Overført resultat		5.479.434	5.250.082
Foreslået udbytte for regnskabsåret		49.900	49.900
<b>EGENKAPITAL</b>	5	<b><u>12.426.707</u></b>	<b><u>10.672.873</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.176.734	816.446
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b><u>1.176.734</u></b>	<b><u>816.446</u></b>
Kreditinstitutter i øvrigt		854.330	1.985.852
Gæld til realkreditinstitutter		14.251.042	14.365.122
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>15.105.372</u></b>	<b><u>16.350.974</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	235.562	758.638
Banker		778	662.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.033	30.316
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	329.177
Selskabsskat		154.767	108.803
Anden gæld		325.246	102.869
Deposita		257.663	254.563
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>988.049</u></b>	<b><u>2.246.962</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b><u>16.093.421</u></b>	<b><u>18.597.936</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>29.696.862</u></b>	<b><u>30.087.255</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<b>2015/16</b> kr.	<b>2014/15</b> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	250.229	251.016
Andre omkostninger til social sikring	6.054	4.710
	<u><b>256.283</b></u>	<u><b>255.726</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	17.349	15.475
Andre finansielle omkostninger	346.125	327.365
	<u><b>363.474</b></u>	<u><b>342.840</b></u>

**3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
HBJ Projektudvikling ApS	Thisted	100%	444.252	73.028

**4 Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris 1. juli 2015	<u>1.034.306</u>	<u>879.692</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>1.034.306</u>	<u>879.692</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>1.034.306</b></u>	<u><b>879.692</b></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bach & Bojsen ApS	Thisted	50%	2.068.611	309.228

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- dskapital	Reserve for dagsværdi på investe- ringsaktiver	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	2.770.342	2.477.549	5.250.082	49.900	10.672.873
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-49.900	-49.900
Årets resultat	0	1.296.840	227.642	229.352	49.900	1.803.734
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>4.067.182</b>	<b>2.705.191</b>	<b>5.479.434</b>	<b>49.900</b>	<b>12.426.707</b>

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015 kr.	Gæld 30. juni 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	2.600.252	974.330	120.000	374.330
Gæld til realkreditinstitutter	14.509.360	14.366.604	115.562	13.788.794
	<b>17.109.612</b>	<b>15.340.934</b>	<b>235.562</b>	<b>14.163.124</b>

## **Noter**

### **7 Eventualposter m.v.**

Selskabet har stillet kaution for HBJ Projektudvikling A/S, max. kr. 914.452 mellemværende med pengeinstitut pr. 30.6.16.

Selskabet har stillet kaution for Bach & Bojsen, max. kr. 4.000.000 for mellemværende med pengeinstitut pr. 30.6.16.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 300.000, der giver pant i Storegade 9, Thisted. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 300.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld for HBJ Projektudvikling A/S.

Selskabet har deponeret anparterne i Bach & Bojsen ApS til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.367, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 23.816.