

INJH Ejendomme ApS

Århusgade 21, 1307 København K
CVR-nr. 26 60 21 73

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.04.16

John Hansen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

INJH Ejendomme ApS
c/o John Hansen
Århusgade 21
1307 København K
Telefon: 39 16 76 00
Telefax: 39 16 76 01
Hjemsted: København
CVR-nr.: 26 60 21 73

Direktion

John Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Associeret virksomhed

ApartmentinCopenhagen ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for INJH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2016

Direktionen

John Hansen

Til kapitalejeren i INJH Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for INJH Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 21. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i konsulentarbejde og investeringsvirksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 638.947 mod t.DKK 291 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.384.899.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
Nettoomsætning	565.085	509
Andre driftsindtægter	26.019	0
Indtægter i alt	591.104	509
Andre eksterne omkostninger	-33.133	-33
Bruttofortjeneste	557.971	476
Resultat før af- og nedskrivninger	557.971	476
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.000	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-329
Resultat af primær drift	535.971	147
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-67.952	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	302.178	217
1 Andre finansielle indtægter	28.533	1
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-17
2 Andre finansielle omkostninger	-89.314	-57
Finansielle poster i alt	173.445	144
Resultat før skat	709.416	291
3 Skat af årets resultat	-70.469	0
Årets resultat	638.947	291
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	234.226	199
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	200
Overført resultat	304.721	-108
I alt	638.947	291

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Grunde og bygninger	1.378.000	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	1.378.000	0
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	132
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	514.349	375
	Finansielle anlægsaktiver i alt	514.349	507
	Anlægsaktiver i alt	1.892.349	507
	Udskudt skatteaktiv	50.000	100
	Tilgodehavende selskabsskat	0	39
	Andre tilgodehavender	43.301	12
	Tilgodehavender i alt	93.301	151
	Andre værdipapirer og kapitalandele	814.042	1.181
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	814.042	1.181
	Likvide beholdninger	2.870	229
	Omsætningsaktiver i alt	910.213	1.561
	Aktiver i alt	2.802.562	2.068

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	80.000	80
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	456.974	390
	Overført resultat	1.747.925	1.276
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	200
7	Egenkapital i alt	2.384.899	1.946
	Gæld til kreditinstitutter	286.844	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.125	15
	Gæld til associerede virksomheder	0	12
	Selskabsskat	16.514	0
	Anden gæld	99.180	95
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	417.663	122
	Gældsforpligtelser i alt	417.663	122
	Passiver i alt	2.802.562	2.068

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	t.DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.231	0
Øvrige finansielle indtægter	23.302	1
I alt	28.533	1

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	5
Øvrige finansielle omkostninger	89.314	52
I alt	89.314	57

3. Skatter

Årets aktuelle skat	20.469	0
Årets udskudte skat	50.000	0
I alt	70.469	0

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	
Tilgang i året		1.400.000
Kostpris pr. 31.12.15		1.400.000
Afskrivninger i året		22.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15		22.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15		1.378.000
	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	55.128	55
Afgang i året	-55.128	0
Kostpris pr. 31.12.15	0	55
Opskrivninger pr. 31.12.14	76.456	94
Årets resultat	-67.952	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-8.504	-17
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	77
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	132

	31.12.15	31.12.14
	DKK	t.DKK

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	60.750	61
Afgang i året	-3.375	0
Kostpris pr. 31.12.15	57.375	61
Opskrivninger pr. 31.12.14	312.902	97
Årets resultat	302.178	217
Udbytte	-150.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-8.106	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	456.974	314
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	514.349	375

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ApartmentinCopenhagen ApS	43%	1.210.235	711.007

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	80.000	191.058	1.383.690	300.000
Betalt udbytte	0	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	199.290	-108.086	200.000
Saldo pr. 31.12.14	80.000	390.348	1.275.604	200.000

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	80.000	390.348	1.275.604	200.000
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-150.000	150.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-17.600	17.600	0
Forslag til resultatdisponering	0	234.226	304.721	100.000
Saldo pr. 31.12.15	80.000	456.974	1.747.925	100.000

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2013 DKK
Saldo, primo	1.522.244
Kapitalnedsættelse	-1.442.244
Saldo, ultimo	80.000

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 286 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.378.