

**HKJ Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 26685516**

**Murervej 4-6**

**6710 Esbjerg V**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Lars Lund

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

HKJ Ejendomme ApS  
Murervej 4-6  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 26685516  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Roy Kjellerup, formand  
Chris Kjellerup-Krönlein  
Robert John Dye  
Klaus Kisum Kjær

### **Direktion**

Lars Lund

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HKJ Ejendomme 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.05.2016

### Direktion

Lars Lund

### Bestyrelse

Roy Kjellerup  
formand

Chris Kjellerup-Krönlein

Robert John Dye

Klaus Kisum Kjær

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i HKJ Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Esbjerg, den 30.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

Bo Klitten Kjærgaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme i lighed med sidste år.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 336 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af finansielle indtægter.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 dets 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 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.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **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. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.932.452</b>	<b>1.383.011</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(654.579)</u>	<u>(368.896)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.277.873</b>	<b>1.014.115</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		171.194	93.457
Andre finansielle indtægter		1	1
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(22.679)	(13.495)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.000.387)</u>	<u>(920.548)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>426.002</b>	<b>173.530</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(90.259)</u>	<u>(9.591)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>335.743</u></b>	<b><u>163.939</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>335.743</u>	<u>163.939</u>
		<b><u>335.743</u></b>	<b><u>163.939</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		29.887.152	30.102.926
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>767.723</u>	<u>809.548</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>30.654.875</u></b>	<b><u>30.912.474</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>30.654.875</u></b>	 <b><u>30.912.474</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.610.846	3.689.650
Andre tilgodehavender		0	87.753
Tilgodehavende selskabsskat		54.239	291.440
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.286</u>	<u>18.082</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.677.371</u></b>	<b><u>4.086.925</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>5.677.371</u></b>	 <b><u>4.086.925</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>36.332.246</u></u></b>	 <b><u><u>34.999.399</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.542.214</u>	<u>2.206.471</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.667.214</u></b>	<b><u>2.331.471</u></b>
Udskudt skat		<u>717.689</u>	<u>573.191</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>717.689</u></b>	<b><u>573.191</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.485.956</u>	<u>14.089.191</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>13.485.956</u></b>	<b><u>14.089.191</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	611.700	596.850
Bankgæld		17.915.343	15.935.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		336.200	928.293
Anden gæld		98.144	44.792
Periodeafgrænsningsposter		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.461.387</u></b>	<b><u>18.005.546</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.947.343</u></b>	<b><u>32.094.737</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.332.246</u></b>	<b><u>34.999.399</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.206.471	2.331.471
Årets resultat	0	335.743	335.743
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.542.214</b>	<b>2.667.214</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	(54.239)	(291.440)		
Ændring af udskudt skat	154.350	335.239		
Effekt af ændrede skattesatser	(9.852)	(34.208)		
	<b>90.259</b>	<b>9.591</b>		
			<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	31.452.343	837.463		
Tilgange	381.974	15.006		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.834.317</b>	<b>852.469</b>		
Af- og nedskrivninger primo	(1.349.417)	(27.915)		
Årets afskrivninger	(597.748)	(56.831)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.947.165)</b>	<b>(84.746)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.887.152</b>	<b>767.723</b>		
Indregnede renter	<b>128.513</b>	<b>0</b>		
	<b>Forfald inden 12 måneder 2014</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	596.850	611.700	13.485.956	11.085.919
	<b>596.850</b>	<b>611.700</b>	<b>13.485.956</b>	<b>11.085.919</b>

## Noter

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HKJ Group A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.887.152 kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomhedernes bankgæld. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden til de tilknyttede virksomheder udgør 58.927.136 kr.

### 6. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

European Support Services (UK) Ltd., England

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

HKJ Group A/S, Esbjerg