



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

HJORTSHØJ INVEST APS
NYMINDEGABVEJ 247, 6855 OUTRUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. april 2016

Jens Hjortshøj

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hjortshøj Invest ApS Nymindegabvej 247 6855 Outrup
	CVR-nr.: 27 04 25 03 Stiftet: 20. februar 2003 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Hjortshøj
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Sparekassen for Nørre Nebel og Omegn Storegade 24 6855 Outrup

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Hjortshøj Invest 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 4. april 2016

Direktion

Jens Hjortshøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Hjortshøj Invest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hjortshøj Invest 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Varde, den 4. april 2016

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

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

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 Hjortshøj Invest 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 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

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.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 acontoskatter.

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		1.001.878	1.013.257
Af- og nedskrivninger.....		-109.799	-109.798
DRIFTSRESULTAT		892.079	903.459
Andre finansielle indtægter.....		0	4
Andre finansielle omkostninger.....		-439.150	-482.187
RESULTAT FØR SKAT		452.929	421.276
Skat af årets resultat.....	1	-109.219	-83.557
ÅRETS RESULTAT		343.710	337.719
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		343.710	337.719
I ALT		343.710	337.719

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		10.307.032	10.395.876
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		15.917	36.872
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.322.949	10.432.748
ANLÆGSAKTIVER.....		10.322.949	10.432.748
Andre tilgodehavender.....		65	0
Tilgodehavender.....		65	0
Likvider.....		88.032	80.770
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		88.097	80.770
AKTIVER.....		10.411.046	10.513.518

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		688.364	301.164
EGENKAPITAL.....	3	813.364	426.164
Hensættelse til udskudt skat.....		156.652	47.433
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		156.652	47.433
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.052.926	4.339.310
Banklån.....		4.121.297	4.638.322
Anden gæld.....		223.573	267.063
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.397.796	9.244.695
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	480.655	431.788
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.375	4.375
Anden gæld.....		558.204	359.063
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.043.234	795.226
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.441.030	10.039.921
PASSIVER.....		10.411.046	10.513.518
 Eventualposter mv.	5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	109.219	83.557	
	109.219	83.557	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	10.681.791	104.778	
Kostpris 31. december 2015.....	10.681.791	104.778	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	285.915	67.906	
Årets afskrivninger	88.844	20.955	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	374.759	88.861	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	 10.307.032	 15.917	
 Egenkapital			 3
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	301.164	426.164
Værdiregulering renteswap til markedsværdi.....		43.490	43.490
Forslag til årets resultatdisponering.....		343.710	343.710
 Egenkapital 31. december 2015.....	 125.000	 688.364	 813.364
Anpartskapitalen 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 realkreditinstitutter...	4.612.098	4.333.581	280.655
Banklån.....	4.797.322	4.321.297	200.000
Negativ markedsværdi renteswap.....	267.063	223.573	0
	9.676.483	8.878.451	480.655
			6.103.253
 Eventualposter mv.			 5
Ingen.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebreve på nom. 5.154 t.kr. med sikkerhed i selskabts ejendom.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebreve på nom. 3.800 t.kr. med sikkerhed i selskabets ejendom.