



**HOJ Ejendomme ApS
Nørregade 16, 2.
5000 Odense C**

CVR-nummer: 28702639

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/3 2016



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Erklæringer

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet
4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for HOJ Ejendomme 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 18. marts 2016

Direktion

Henrik Ove Jensen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i HOJ Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HOJ Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

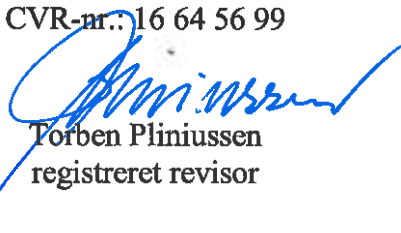
Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense C, den 18. marts 2016
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99



Torben Plinius
registreret revisor



SELKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HOJ Ejendomme ApS Nørregade 16, 2. 5000 Odense C
	Telefon: 66 11 51 11
	CVR-nr.: 28 70 26 39
	Stiftet: 9. februar 2005
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Ove Jensen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vestergade 64 5000 Odense C
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 5100 Odense C
Revisor	Revisionsfirmaet Axel Gram I/S Læssøegade 24 5000 Odense C
Hovedaktivitet	At udleje ejendomme



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for HOJ Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger”.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Udlejningsejendommenes driftsomkostninger

Udlejningsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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 moderselskabet Tandlæge Henrik Ove Jensen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	6.000 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 44 tkr.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	359.944	367
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-60.563	-61
DRIFTSRESULTAT	299.381	306
Andre finansielle indtægter	0	5
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-57.587	-54
Andre finansielle omkostninger.....	-154.510	-161
RESULTAT FØR SKAT	87.284	96
2 Skat af årets resultat.....	-28.861	49
ÅRETS RESULTAT	58.423	145
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	58.423	145
DISPONERET I ALT	58.423	145



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014 tkr.
3 Grunde og bygninger	8.481.304	8.541
Materielle anlægsaktiver	8.481.304	8.541
ANLÆGSAKTIVER	8.481.304	8.541
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	804	1
Selskabsskat	0	39
Andre tilgodehavender	59.063	65
Tilgodehavender	59.867	105
Likvide beholdninger	194.881	151
OMSÆTNINGSAKTIVER	254.748	256
AKTIVER	8.736.052	8.797



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	2.623.742	2.574
Overført resultat.....	248.586	107
4 EGENKAPITAL.....	2.997.328	2.806
Hensættelse til udskudt skat	620.000	676
HENSATTE FORPLIGTELSER	620.000	676
Prioritetsgæld.....	2.772.888	2.982
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.772.888	2.982
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	205.000	204
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.517.052	1.472
Selskabsskat.....	35.362	0
Anden gæld.....	557.822	642
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	30.600	15
Kortfristede gældsforpligtelser	2.345.836	2.333
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.118.724	5.315
PASSIVER	8.736.052	8.797
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2015	2014 tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	60.563	61
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	60.563	61
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	34.861	-39
Regulering af udskudt skat	-6.000	-10
Skat af årets resultat i alt.....	28.861	-49
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		5.664.332
Kostpris 31. december 2015		5.664.332
Opskrivninger, primo.....		3.363.742
Opskrivninger 31. december 2015		3.363.742
Af-/nedskrivninger, primo		-486.207
Årets af-/nedskrivninger		-60.563
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-546.770
Materielle anlægsaktiver i alt		8.481.304



NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger	2.573.742	50.000	0	2.623.742
Overført resultat.....	106.188	83.975	58.423	248.586
	<u>2.804.930</u>	<u>133.975</u>	<u>58.423</u>	<u>2.997.328</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.186.164	2.977.888	205.000	1.951.000
	<u>3.186.164</u>	<u>2.977.888</u>	<u>205.000</u>	<u>1.951.000</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Tandlæge Henrik Ove Jensen ApS' engagement med Nordea har selskabet stillet selvskyldnerkaution, maks. t.kr. 1.000.