

## HJ Storvorde Ejendomme ApS

Lundeborgvej 6, 9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 29 62 41 78

### Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2016

---

Jacob Hjorth-Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HJ Storvorde Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 8. marts 2016

**Direktionen**

Jacob Hjorth-Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i HJ Storvorde Ejendomme ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for HJ Storvorde Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er 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 til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 8. marts 2016

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Knud Holdgaard

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	HJ Storvorde Ejendomme ApS Lundeborgvej 6 9220 Aalborg Øst
	Telefon: 98 10 95 19
	CVR-nr.: 29 62 41 78
	Stiftet: 16. juni 2006
	Hjemstedskommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Jacob Hjorth-Jensen
<b>Revision</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Dronninglund Sparekasse Hjallerup afd. Søndergade 10A 9320 Hjallerup
<b>Advokat</b>	DAHL Aalborg Vingårdsgade 22 9000 Aalborg

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

### Ændring af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1.7 - 30.6 til kalenderårsregnskab i 2014. Sammenligningstal omfatter derfor kun en 6 måneders periode.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2015	2014
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>359.357</b>	<b>137.426</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-104.592	-52.296
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>254.765</b>	<b>85.130</b>
Andre finansielle omkostninger	-118.777	-69.796
<b>Resultat før skat</b>	<b>135.988</b>	<b>15.334</b>
Skat af årets resultat	1 -30.327	-3.373
<b>Årets resultat</b>	<b>105.661</b>	<b>11.961</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	105.661	11.961
	<b>105.661</b>	<b>11.961</b>



**Balance pr. 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger	3.920.816	4.020.816
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.625	17.216
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.933.441</b>	<b>4.038.032</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.933.441</b>	<b>4.038.032</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.800	0
Periodeafgrænsningsposter	22.817	30.217
<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.617</b>	<b>30.217</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>27.617</b>	<b>30.217</b>
<b>Aktiver</b>	<b>3.961.058</b>	<b>4.068.249</b>

**Balance pr. 31. december**

**Passiver**

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	317.622	211.961
<b>Egenkapital</b>	<b>442.622</b>	<b>336.961</b>
Hensættelse til udskudt skat	119.690	94.907
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>119.690</b>	<b>94.907</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.512.000	2.512.000
Kreditinstitutter i øvrigt	225.000	425.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.737.000</b>	<b>2.937.000</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	200.000	200.000
Kreditinstitutter	243.617	296.911
Gæld til tilknyttede virksomheder	35.846	29.754
Anden gæld	182.283	172.716
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>661.746</b>	<b>699.381</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.398.746</b>	<b>3.636.381</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.961.058</b>	<b>4.068.249</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5	
<b>Eventualforpligtelser</b>	6	

## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	5.544	0
Regulering af udskudt skat	<u>24.783</u>	<u>3.373</u>
	<u>30.327</u>	<u>3.373</u>

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	211.961	336.961
Årets resultat	<u>0</u>	<u>105.661</u>	<u>105.661</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>317.622</u>	<u>442.622</u>

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og periodeafgrænsningsposter.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.072.400 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.512.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.920.816.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 2.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for Dronninglund Sparekasse.

## 6 Eventualforpligtelser

Operationel leje- og leasingforpligtelser udgør DKK 2.486 månedlig i 37 måneder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og det øvrige selskab i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og det øvrige selskab i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Storvorde Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Sidste år omfatter perioden 01.07 2014 - 31.12 2014, og sammenligningstal er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejen indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægten indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	6%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Grunde afskrives ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.