

---

# ***Ejendomsjuristerne ApS***

Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 29 68 99 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/5 2016

Svend-Erik Hjortskov  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2016

## Direktion

Svend-Erik Hjortskov  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsjuristerne ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsjuristerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 den udførte udvidede gennemgang 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.

Hillerød, den 24. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsjuristerne ApS Hellerupvej 31 st. 2900 Hellerup  CVR-nr.: 29 68 99 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Tilknyttet virksomhed</b>	Hellerup Finanshus ApS, Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup, ejerandel 100 %
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i køb og salg af fast ejendom, rådgivning om samme, samt hermed beslægtet virksomhed.
<b>Direktion</b>	Svend-Erik Hjortskov
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank, Erhvervscenter Nykøbing F Langgade 13 4800 Nykøbing F

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>395.756</b>	<b>262.108</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-30.985	-30.985
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>364.771</b>	<b>231.123</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	107.599	115.488
Finansielle indtægter	3	10.649	2.546
Finansielle omkostninger		-42.565	-44.947
<b>Resultat før skat</b>		<b>440.454</b>	<b>304.210</b>
Skat af årets resultat	4	-95.784	-68.003
<b>Årets resultat</b>		<b>344.670</b>	<b>236.207</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	53.760	61.151
Overført resultat	191.110	76.656
	<b>344.670</b>	<b>236.207</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		1.824.264	1.841.483
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.824.264</b>	<b>1.841.483</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	1.322.142	1.268.880
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.372.142</b>	<b>1.318.880</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.196.406</b>	<b>3.160.363</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		515.050	205.441
Udskudt skatteaktiv		8.000	6.000
Periodeafgrænsningsposter		0	5.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>523.050</b>	<b>216.441</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.551</b>	<b>10.901</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>527.601</b>	<b>227.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.724.007</b>	<b>3.387.705</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		700.205	646.445
Overført resultat		571.197	366.321
Foreslået udbytte for regnskabsåret		99.800	98.400
<b>Egenkapital</b>		<b>1.496.202</b>	<b>1.236.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.317.000	1.317.000
Kreditinstitutter		248.799	256.327
Anden gæld		20.500	20.500
Negativ goodwill		190.180	244.517
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.776.479</b>	<b>1.838.344</b>
Kreditinstitutter	6	7.528	6.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.444	105.657
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		79.957	26.026
Selskabsskat		152.864	87.416
Anden gæld		130.533	87.176
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>451.326</b>	<b>313.195</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.227.805</b>	<b>2.151.539</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.724.007</b>	<b>3.387.705</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	646.445	366.321	98.400	1.236.166
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-98.400	-98.400
Årets opskrivning	0	13.766	0	0	0	13.766
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-13.766	0	13.766	0	0
Årets resultat	0	0	53.760	191.110	99.800	344.670
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>700.205</b>	<b>571.197</b>	<b>99.800</b>	<b>1.496.202</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	30.985	30.985
	<b>30.985</b>	<b>30.985</b>
Bygninger	30.985	30.985
	<b>30.985</b>	<b>30.985</b>
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	-18.645	61.151
Afskrivning af goodwill	54.337	54.337
Opskrivninger, netto	71.907	0
	<b>107.599</b>	<b>115.488</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.648	2.546
Andre finansielle indtægter	1	0
	<b>10.649</b>	<b>2.546</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	97.784	66.003
Årets udskudte skat	-2.000	2.000
	<b>95.784</b>	<b>68.003</b>
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	108.000	108.000
Kostpris 31. december	108.000	108.000

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. januar	1.160.880	1.099.729
Årets resultat	-18.645	61.151
Årets opskrivninger, netto	71.907	0
Værdireguleringer 31. december	<u>1.214.142</u>	<u>1.160.880</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.322.142</u></b>	<b><u>1.268.880</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.317.000	1.317.000
Langfristet del	1.317.000	1.317.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.317.000</u>	<u>1.317.000</u>

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	211.476	222.014
Mellem 1 og 5 år	37.323	34.313
Langfristet del	248.799	256.327
Inden for 1 år	7.528	6.920
	<u>256.327</u>	<u>263.247</u>

### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	20.500	20.500
Langfristet del	20.500	20.500
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	130.533	87.176
	<u>151.033</u>	<u>107.676</u>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.810.498	1.841.483

### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens banklån, pantebreve samt gæld til realkreditinstitut i ejendom.

De sambeskattede selskaber Ejendomsjuristerne ApS og Hellerup Finanshus ApS hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsjuristerne ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis ved på egenkapitalen at overføre merafskrivningen på den bundne reserve, "Opskrivningshenlæggelser" til de frie reserver, "Overført overskud". Denne overførsel påvirker ikke resultatopgørelsen men er udelukket en overførsel indenfor egenkapitalen.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Øvrige 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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger

50 år

## Regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

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.

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