
Ejendomsjuristerne ApS

Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 68 99 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. maj 2017

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 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 22. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsjuristerne ApS Hellerupvej 31 st. 2900 Hellerup CVR-nr.: 29 68 99 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Tilknyttet virksomhed	Hellerup Finanshus ApS, Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup, ejerandel 100 %
Direktion	Svend-Erik Hjortskov
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Nykøbing F Langgade 13 4800 Nykøbing F

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		742.104	395.756
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-30.985	-30.985
Resultat før finansielle poster		711.119	364.771
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	246.394	107.599
Finansielle indtægter	4	19.136	10.649
Finansielle omkostninger		-47.890	-42.565
Resultat før skat		928.759	440.454
Skat af årets resultat	5	-166.510	-95.784
Årets resultat		762.249	344.670

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	56.214	53.760
Overført resultat	602.635	191.110
	762.249	344.670

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.807.045	1.824.264
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		1.807.045	1.824.264
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	1.378.356	1.322.142
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver		1.428.356	1.372.142
Anlægsaktiver		3.235.401	3.196.406
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		391.552	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		791.039	515.050
Udskudt skatteaktiv		11.000	8.000
Periodeafgrænsningsposter		1.356	0
Tilgodehavender		1.194.947	523.050
Likvide beholdninger		5.705	4.551
Omsætningsaktiver		1.200.652	527.601
Aktiver		4.436.053	3.724.007

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		756.419	700.205
Overført resultat		1.187.599	571.197
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	99.800
Egenkapital		2.172.418	1.496.202
Gæld til realkreditinstitutter		1.317.000	1.317.000
Kreditinstitutter		240.611	248.799
Anden gæld		20.500	20.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.578.111	1.586.299
Kreditinstitutter	7	8.188	7.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.302	80.444
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		137.320	79.957
Selskabsskat		209.864	152.864
Anden gæld	7	243.850	130.533
Periodeafgrænsningsposter		0	190.180
Kortfristede gældsforpligtelser		685.524	641.506
Gældsforpligtelser		2.263.635	2.227.805
Passiver		4.436.053	3.724.007
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

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	700.205	571.198	99.800	1.496.203
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-99.800	-99.800
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	56.214	602.635	103.400	762.249
Egenkapital 31. december	125.000	0	756.419	1.187.599	103.400	2.172.418

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i køb og salg af fast ejendom, rådgivning om samme, samt hermed beslægtet virksomhed.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	30.985	30.985
	30.985	30.985
Bygninger	30.985	30.985
	30.985	30.985
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	20.746	-18.645
Afskrivning af goodwill	190.180	54.337
Opskrivninger, netto	35.468	71.907
	246.394	107.599
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	19.136	10.648
Andre finansielle indtægter	0	1
	19.136	10.649
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	169.510	97.784
Årets udskudte skat	-3.000	-2.000
	166.510	95.784

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	108.000	108.000
Kostpris 31. december	108.000	108.000
Værdireguleringer 1. januar	1.214.142	1.160.880
Årets resultat	20.746	-18.645
Årets opskrivninger, netto	35.468	71.907
Værdireguleringer 31. december	1.270.356	1.214.142
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.378.356	1.322.142
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.317.000	1.317.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	1.317.000	1.317.000
Inden for 1 år	0	0
	1.317.000	1.317.000
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	200.012	211.476
Mellem 1 og 5 år	40.599	37.323
Langfristet del	240.611	248.799
Inden for 1 år	8.188	7.528
	248.799	256.327
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	20.500	20.500
Langfristet del	20.500	20.500
Øvrig kortfristet gæld	243.850	130.533
	264.350	151.033

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.807.045	1.824.264

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsjuristerne ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 acontoskatte. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Negativ goodwill indregnes som periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at tab eller omkostninger realiseres.