

Harald Jensen Ejendomsselskab ApS

Transportbuen 5, 7400 Herning

CVR-nr. 30 23 69 98

Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016

Harald Fonnesbæk Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Harald Jensen Ejendomsselskab 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.

Herning, den 21. marts 2016

Direktionen

Harald Fonnesbæk Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Harald Jensen Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Harald Jensen Ejendomsselskab 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på usikkerheden vedrørende indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Vi henviser til noten "andre forhold" for yderligere information herom.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "andre forhold" i regnskabet, hvoraf fremgår omtale af usikkerhed om fortsat drift som er betinget af fortsat udlejning samt likviditetsmæssig understøttelse fra søsterselskabet ABC - Ikast A/S.

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 21. marts 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Harald Jensen Ejendomsselskab ApS Transportbuen 5 7400 Herning
	Telefon: 97 25 09 00
	CVR-nr.: 30 23 69 98
	Stiftet: 31. januar 2007
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	Harald Fønnesbæk Jensen
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år udlejning og drift af ejendommen Transportbuen 5, Herning.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom er som nævnt under anvendt regnskabspraksis værdiansat på baggrund af et skønnet markedsafkast.

Idet skøn indeholder et naturligt element af usikkerhed, skal vi gøre opmærksom på den usikkerhed der ligger i måling af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes under forudsætning om fortsat drift og måles til et skønnet markedsafkast på 7,5 %. Afkastet er skønnet på baggrund af ejendommens beliggenhed, stand samt anvendelighed og med udgangspunkt i offentliggjorte rapporter for markedsafkast på tilsvarende ejendomme.

Usikkerhed om going concern

Selskabets indtjeningsgrundlag er betinget af udlejning af selskabets ejendom. Selskabets ejendom er udlejet til søsterselskabet ABC - Ikast A/S, ligesom der er stillet kaution for søsterselskabets gæld til kreditinstitutter jf. noten eventualforpligtelser.

Selskabet understøttes af søsterselskabet. For yderligere information herom henvises til årsrapporten for 2015 for ABC - Ikast A/S.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende som følge af en negativ udvikling i værdien af selskabets ejendom på TDKK 2.046.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.236.025	1.242.091
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.493
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.045.711	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		468.171	-928.841
Resultat af primær drift		-341.515	311.757
Finansielle indtægter	1	7.851	9.346
Finansielle omkostninger	2	-1.276.114	-1.469.401
Resultat før skat		-1.609.778	-1.148.298
Skat af årets resultat	3	355.638	0
Årets resultat		-1.254.140	-1.148.298
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-1.254.140	-1.148.298
		-1.254.140	-1.148.298

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2015	2014
<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Investeringsejendomme	16.649.000	18.694.710
Materielle anlægsaktiver	16.649.000	18.694.710
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	728.862	728.862
Finansielle anlægsaktiver	728.862	728.862
Anlægsaktiver	17.377.862	19.423.572
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	204.122	196.271
Udsudte skatteaktiver	4 0	0
Andre tilgodehavender	0	23.249
Tilgodehavender	204.122	219.520
Likvide beholdninger	2.379	198
Omsætningsaktiver	206.501	219.718
Aktiver	17.584.363	19.643.290

Balance pr. 31. december

Passiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	-6.829.274	-5.575.134
Egenkapital	<u>-5.829.274</u>	<u>-4.575.134</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.544.528	16.234.314
Kreditinstitutter i øvrigt	4.744.857	6.000.000
Anden gæld	814.973	884.760
Langfristede gældsforpligtelser	<u>21.104.358</u>	<u>23.119.074</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	564.775	46.064
Kreditinstitutter	0	877
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.326.891	744.893
Anden gæld	417.613	307.516
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.309.279</u>	<u>1.099.350</u>
Gældsforpligtelser	<u>23.413.637</u>	<u>24.218.424</u>
Passiver	<u>17.584.363</u>	<u>19.643.290</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	
Andre forhold	9	

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.851	9.346
	<u>7.851</u>	<u>9.346</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.695	26.992
Andre finansielle omkostninger	1.244.419	1.442.409
	<u>1.276.114</u>	<u>1.469.401</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-355.638	0
	<u>-355.638</u>	<u>0</u>

4 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 1.157.375.

5 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	-5.575.134	-4.575.134
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.254.140</u>	<u>-1.254.140</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>-6.829.274</u>	<u>-5.829.274</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 15.905.512 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 15.766.143, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 16.649.000.

Til sikkerhed for egen og søsterselskabet ABC - Ikast A/S' gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på DKK 6.000.000 med sikkerhed i investeringsejendommen med en regnskabsmæssig værdi på DKK 16.649.000.

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Der er overfor pengeinstitut afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for pengeinstitutts mellemværende med ABC - Ikast A/S.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber 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.

9 Andre forhold

Selskabets ejendom er som nævnt under anvendt regnskabspraksis værdiansat på baggrund af et skønnet markedsafkast. Idet skøn indeholder et naturligt element af usikkerhed, skal vi gøre opmærksom på den usikkerhed der ligger i måling af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes under forudsætning om fortsat drift og måles til et skønnet markedsafkast på 7,5 %. Afkastet er skønnet på baggrund af ejendommens beliggenhed, stand samt anvendelighed og med udgangspunkt i offentliggjorte rapporter for markedsafkast på tilsvarende ejendomme.

Selskabets indtjeningsgrundlag og fortsatte drift er betinget af udlejning af selskabets ejendom samt at øvrige koncernforbundne selskaber fortsat understøtter med den fornødne likviditet.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Harald Jensen Ejendomsselskab ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

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.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder ABC - Ikast A/S og Harald Jensen Holding ApS.

Harald Jensen Holding ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af Harald Jensen Holding ApS.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i et gennemsnitligt skønnet markedsafkast på 7,5% og understøttes af offentliggjorte markedsafkast på tilsvarende ejendomme.

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

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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