

# HOJS Ejendomme ApS

Sønderbrogade 31, 8700 Horsens

CVR-nr. 30 36 26 16



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9/12-2016

Som dirigent:



**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for HOJS 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. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. november 2016  
Direktion:



Henrik Kampmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HOJS Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HOJS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt 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 vurderingen 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.

### Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 1. november 2016

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	HOJS Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sønderbrogade 31, 8700 Horsens
CVR-nr.	30 36 26 16
Stiftet	19. marts 2007
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. september 2015 - 31. august 2016
Direktion	Henrik Kampmann
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank Jessensgade 1, 8700 Horsens



## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 197.086 kr. mod -238.370 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. august 2016 udviser en egenkapital på 2.107.868 kr.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>Bruttotab</b>	-75.477	-124.305
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.405	-74.210
	<b>Resultat af primær drift</b>	-117.882	-198.515
	Finansielle indtægter	0	93
2	Finansielle omkostninger	-120.630	-106.434
	<b>Resultat før skat</b>	-238.512	-304.856
3	Skat af årets resultat	435.598	66.486
	<b>Årets resultat</b>	<u>197.086</u>	<u>-238.370</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>197.086</u>	<u>-238.370</u>
		<u>197.086</u>	<u>-238.370</u>



## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>2.743.059</u>	<u>4.714.372</u>
		<u>2.743.059</u>	<u>4.714.372</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.743.059</u>	<u>4.714.372</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.640
	Andre tilgodehavender	10.796	9.386
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.518</u>	<u>42.898</u>
		<u>39.314</u>	<u>55.924</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.145.000</u>	<u>45.502</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.184.314</u>	<u>101.426</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.927.373</u>	<u>4.815.798</u>



## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	<u>1.907.868</u>	<u>1.710.782</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.107.868</u>	<u>1.910.782</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	<u>104.556</u>	<u>540.154</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>104.556</u>	<u>540.154</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.207.580	1.309.660
	Depositum	<u>13.700</u>	<u>13.700</u>
		<u>1.221.280</u>	<u>1.323.360</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	99.175	91.448
	Gæld til banker	119.068	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	11.499
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.223.844	919.152
	Anden gæld	<u>40.082</u>	<u>19.403</u>
		<u>1.493.669</u>	<u>1.041.502</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.714.949</u>	<u>2.364.862</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.927.373</u>	<u>4.815.798</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2014	200.000	1.949.152	2.149.152
Årets resultat	0	-238.370	-238.370
<b>Egenkapital 1. september 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>1.710.782</b>	<b>1.910.782</b>
Årets resultat	0	197.086	197.086
<b>Egenkapital 31. august 2016</b>	<b>200.000</b>	<b>1.907.868</b>	<b>2.107.868</b>

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HOJS Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende de udlejede ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	22.864	16.217		
Andre finansielle omkostninger	97.766	90.217		
	<u>120.630</u>	<u>106.434</u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-3.640		
Årets regulering af udskudt skat	-435.598	-62.846		
	<u>-435.598</u>	<u>-66.486</u>		
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris 1. september 2015		5.382.563		
Tilgang i årets løb		160.435		
Afgang i årets løb		-2.375.729		
Kostpris 31. august 2016		<u>3.167.269</u>		
Af- og nedskrivninger 1. september 2015		668.191		
Årets afskrivninger		42.405		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		-286.386		
Af- og nedskrivninger 31. august 2016		<u>424.210</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016		<u>2.743.059</u>		
Afskrives over		<u>50 år</u>		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/8 2016</u>	<u>næste år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.306.755	99.175	1.207.580	757.535
Depositum	13.700	0	13.700	0
	<u>1.320.455</u>	<u>99.175</u>	<u>1.221.280</u>	<u>757.535</u>

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Noter

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.307 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2016 udgør 2.743 t.kr.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT, fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, HOJS Holding, CVR-nr. 45 53 65 13. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 8 Nærtstående parter

HOJS Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
HOJS Holding A/S	Sønderbrogade 31-33, 8700 Horsens	Hovedanpartshaver

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
HOJS Holding A/S	Sønderbrogade 31-33, 8700 Horsens