

**Ejendomsselskabet HSJ ApS**  
Vestergade 4, 7620 Lemvig

CVR-nr. 30 70 68 38

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/5 2016.



Henrik Sig Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet HSJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 18. maj 2016

**Direktion**

  
**Henrik Sig Jensen**  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet HSJ ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet HSJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde 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.


### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Ikast, den 18. maj 2016

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

  
Ole Bastrup Søndergaard  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet HSJ ApS Vestergade 4 7620 Lemvig
	Telefon: 97820022 Telefax: 96642156
	CVR-nr.: 30 70 68 38 Stiftet: 25. juni 2007 Hjemsted: Lemvig Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Sig Jensen, Direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Helgolandsgade 20 7500 Holstebro

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består i udlejning samt drift af ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 243 t.kr. mod 1.361 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -193 t.kr. mod -125 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Der er primo regnskabsåret sket frasalg af tidligere hovedaktivitet, som bestod af salg af sportsudstyr. I 2015 har aktiviteten udelukkende været udlejning af selskabets ejendom.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet HSJ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer måles til dagsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgsspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet HSJ ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>243.488</b>	<b>1.361.089</b>
1 Personaleomkostninger	0	-1.120.705
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.527	-109.029
Andre driftsomkostninger	-172.459	-39.622
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.502</b>	<b>91.733</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	0	1.258
Andre finansielle indtægter	0	24.000
2 Andre finansielle omkostninger	-183.411	-277.984
<b>Resultat før skat</b>	<b>-172.909</b>	<b>-160.993</b>
3 Skat af årets resultat	-19.723	36.130
<b>Årets resultat</b>	<b>-192.632</b>	<b>-124.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-192.632	-124.863
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-192.632</b>	<b>-124.863</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	3.343.586	3.404.113
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.343.586</u>	<u>3.404.113</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	646.600
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>646.600</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.343.586</u></b>	<b><u>4.050.713</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Handelsvarer	0	3.392.270
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>3.392.270</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	126.723
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	839.972	51.058
Andre tilgodehavender	0	138.401
Periodeafgrænsningsposter	2.060	13.777
Tilgodehavender i alt	<u>842.032</u>	<u>329.959</u>
Likvide beholdninger	<u>8.893</u>	<u>1.653</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>850.925</u></b>	<b><u>3.723.882</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.194.511</u></b>	<b><u>7.774.595</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	184.721	377.353
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>309.721</b>	<b>502.353</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	37.073	14.450
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>37.073</b>	<b>14.450</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitut	3.352.439	3.522.172
8	Gæld til pengeinstitut	0	161.986
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.352.439	3.684.158
	Kortfristet del af langfristet gæld	157.900	230.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.711.232
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.925	974.268
	Gæld til tilknyttede virksomheder	177.235	180.135
	Anden gæld	146.218	477.999
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	495.278	3.573.634
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.847.717</b>	<b>7.257.792</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.194.511</b>	<b>7.774.595</b>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	970.123
Pensioner	0	11.314
Andre omkostninger til social sikring	0	25.289
Personalemkostninger i øvrigt	0	113.979
	<u>0</u>	<u>1.120.705</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	5.607
Andre renteomkostninger	183.411	272.377
	<u>183.411</u>	<u>277.984</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	19.723	-36.130
	<u>19.723</u>	<u>-36.130</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2015		<u>3.876.887</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<u><b>3.876.887</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		472.774
Årets afskrivninger		60.527
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<u><b>533.301</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><b>3.343.586</b></u>

## Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
<b>5. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	377.353	502.216		
Årets overførte overskud eller underskud	-192.632	-124.863		
	<b>184.721</b>	<b>377.353</b>		
<b>7. Gæld til realkreditinstitut</b>				
Nordea Kredit	3.510.339	3.662.172		
	3.510.339	3.662.172		
Heraf forfalder inden for 1 år	-157.900	-140.000		
	<b>3.352.439</b>	<b>3.522.172</b>		
<b>8. Gæld til pengeinstitut</b>				
Anlægs lån	0	251.986		
	0	251.986		
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-90.000		
	<b>0</b>	<b>161.986</b>		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitut	157.900	2.699.600	3.510.339	3.662.172
Gæld til pengeinstitut	0	0	0	251.986
	<b>157.900</b>	<b>2.699.600</b>	<b>3.510.339</b>	<b>3.914.158</b>



## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.510 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.344 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.344 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søstervirksomhedens banklån. Søstervirksomhedens bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 1.709 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henrik Sig Jensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.