

HKJ Invest A/S
CVR-nr. 31281830
Murervej 4-6
6710 Esbjerg V

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Lars Lund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HKJ Invest A/S
Murervej 4-6
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 31281830
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Roy Kjellerup, formand
Chris Kjellerup-Krönlein
Robert John Dye
Klaus Kisum Kjær

Direktion

Lars Lund

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HKJ Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.05.2016

Direktion

Lars Lund

Bestyrelse

Roy Kjellerup
formand

Chris Kjellerup-Krönlein

Robert John Dye

Klaus Kisum Kjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HKJ Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HKJ Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Bo Klitten Kjærgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud 762 t.kr., Resultatet betragtes som utilfredsstillende.

Resultatet for året er negativt påvirket af 620 t.kr., i nedskrivning på en ejendom, som er solgt efter statusdagen.

Til sikring af selskabets fremtidige rentebetalinger har selskabet indgået en renteswap, således at prioritetsgælden forrentes med en fast rentesats frem til udløb.

Grundet det aktuelle renteniveau er markedsværdien af den indgåede renteswap negativ med 1.864 t.kr., som er indregnet på selskabets egenkapital.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at selskabets indtjening og likviditet kan forbedres i 2016, ligesom moderselskabet til HKJ Invest A/S har tilkendegivet at ville stille den nødvendige kapital til rådighed, hvorfor ledelsen har aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter, der indregnes efter retserhvervelsesprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		539.188	857.794
Af- og nedskrivninger	1	<u>(832.828)</u>	<u>(210.473)</u>
Driftsresultat		(293.640)	647.321
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(84.505)	(79.585)
Andre finansielle omkostninger		<u>(365.625)</u>	<u>(395.083)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(743.770)	172.653
Skat af ordinært resultat	2	<u>(18.608)</u>	<u>(76.638)</u>
Årets resultat		<u>(762.378)</u>	<u>96.015</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(762.378)</u>	<u>96.015</u>
		<u>(762.378)</u>	<u>96.015</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.166.232	10.925.202
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.166.232</u>	<u>10.925.202</u>
Anlægsaktiver		<u>10.166.232</u>	<u>10.925.202</u>
Udskudt skat		189.232	143.554
Tilgodehavende selskabsskat		0	222.908
Periodeafgrænsningsposter		0	14.059
Tilgodehavender		<u>189.232</u>	<u>380.521</u>
Likvide beholdninger		<u>833.901</u>	<u>480.753</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.023.133</u>	<u>861.274</u>
Aktiver		<u><u>11.189.365</u></u>	<u><u>11.786.476</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		314.706	(93.212)
Egenkapital		914.706	506.788
Gæld til realkreditinstitutter		4.872.742	5.111.067
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.872.742	5.111.067
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	234.212	228.744
Bankgæld		1.054.691	1.359.285
Deposita		47.100	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	15.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.065.787	2.353.323
Skyldig selskabsskat		54.963	0
Anden gæld	6	1.915.114	2.140.374
Periodeafgrænsningsposter		30.050	26.520
Kortfristede gældsforpligtelser		5.401.917	6.168.621
Gældsforpligtelser		10.274.659	11.279.688
Passiver		11.189.365	11.786.476
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	(93.212)	506.788
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	222.609	222.609
Koncerntilskud o.l.	0	1.000.000	1.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(52.313)	(52.313)
Årets resultat	0	(762.378)	(762.378)
Egenkapital ultimo	600.000	314.706	914.706

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	212.828	210.473
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	620.000	0
	832.828	210.473
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(60.714)	8.005
Ændring af udskudt skat	72.571	68.633
Effekt af ændrede skattesatser	6.751	0
	18.608	76.638
		Grunde og bygninger
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.944.542
Tilgange		73.858
Kostpris ultimo		12.018.400
Af- og nedskrivninger primo		(1.019.340)
Årets nedskrivninger		(620.000)
Årets afskrivninger		(212.828)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.852.168)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.166.232

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	600	1.000,00	600.000
	<u>600</u>		<u>600.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	600.000	600.000	600.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000	0
Virksomhedskapital ultimo	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	<u>500.000</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	228.744	234.212	4.872.742	3.643.297
	<u>228.744</u>	<u>234.212</u>	<u>4.872.742</u>	<u>3.643.297</u>

6. Anden gæld

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Moms og afgifter	33.012	35.163
Afledte finansielle instrumenter	1.863.602	2.086.211
Andre skyldige omkostninger	18.500	19.000
	<u>1.915.114</u>	<u>2.140.374</u>

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap om rentefiksering af gæld på nom. 4.500 t.kr. Renteswapen udløber 30.06.2028. En lukning af renteswappen på balancedagen vil medføre et tab på 1.864 t.kr., som er indregnet under anden gæld.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HKJ Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.166.232 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 250.000 kr. i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 1.780.803 kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Kautionen er ulimiteret. Bankgæld i tilknyttede virksomheder udgør 75.951.140 kr.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

European Support Services (UK) Ltd., England

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

HKJ Group A/S, Esbjerg