

## **H & J Ejendomme ApS**

Faksemosevej 68  
3230 Græsted  
CVR-nr. 33 39 27 61

**Årsrapport for 2015**  
(5. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2016

Morten Hansen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** H & J Ejendomme ApS  
Faksemosevej 68  
3230 Græsted

**CVR-nr.:** 33 39 27 61

**Stiftet:** 20. januar 2011

**Hjemsted:** Gribskov

**Regnskabsår:** 1. januar 2015 - 31. december 2015

**Direktion** Morten Hansen

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for H & J Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 29. marts 2016

I direktionen:

Morten Hansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i H & J Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H & J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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**

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 2015 - 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 29. marts 2016

**AUGUSTA REVISION**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Dagsværdien af selskabets ejendomme er vurderet på baggrund af nettolejeindtægten og en afkastfaktor på ca 6%. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen på den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 129.371.

Egenkapitalen udgør kr. 501.065.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for H & J Ejendomme ApS for 1. januar 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Produktionsomkostninger**

Omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, dermed balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trin vist 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

Prioritetsgæld er 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, som omfatter gæld til associerede og tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
BRUTTORESULTAT .....		316.923	313.957
Finansielle omkostninger .....	3	<u>-167.956</u>	<u>-152.189</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER.....		148.967	161.768
Værdiregulering ejendomme .....		<u>15.149</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		164.116	161.768
Skat af årets resultat .....	2	<u>-34.746</u>	<u>-39.251</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>129.371</u></u>	<u><u>122.517</u></u>
<b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		<u>129.371</u>	<u>122.517</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>129.371</u></u>	<u><u>122.517</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-15	31/12-14
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	1	<u>6.380.000</u>	<u>6.364.851</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>6.380.000</u>	<u>6.364.851</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>6.380.000</u>	<u>6.364.851</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Likvide beholdninger .....		<u>29.680</u>	<u>19.565</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>29.680</u>	<u>19.565</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>6.409.680</u></u>	<u><u>6.384.416</u></u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-15	31/12-14
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud .....		<u>421.065</u>	<u>291.694</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>4</b>	<u><b>501.065</b></u>	<u><b>371.694</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		<u>10.296</u>	<u>7.722</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>10.296</b></u>	<u><b>7.722</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	5	3.534.841	3.654.704
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5	122.256	255.765
Anden langfristet gæld.....	5	<u>2.078.183</u>	<u>1.906.845</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>5.735.280</b></u>	<u><b>5.817.314</b></u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	5	132.324	129.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	28.508
Anden gæld .....		<u>30.716</u>	<u>30.150</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>163.040</b></u>	<u><b>187.686</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>5.898.320</b></u>	<u><b>6.005.000</b></u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><b>6.409.680</b></u>	<u><b>6.384.416</b></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	7		
Personaleforhold .....	8		

## Noter

### 1 Anlægsoversigt

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015.....	6.364.851
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015.....	<u>6.364.851</u>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2015.....	0
Årets op-/nedskrivninger .....	15.149
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2015.....	<u>15.149</u>
Regnskabsmæssig. værdi pr. 31. december 2015.....	<u><u>6.380.000</u></u>

### 2 Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	32.172	36.677
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>2.574</u>	<u>2.574</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>34.746</u></u>	<u><u>39.251</u></u>

### 3 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 5.395 renter til tilknyttede virksomheder.

## Noter

<b>4 Egenkapital</b>	<b>01/01-15</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-15</b>
Anpartskapital.....	80.000	-	-	80.000
Overført resultat.....	<u>291.694</u>	<u>-</u>	<u>129.371</u>	<u>421.065</u>
I alt .....	<u>371.694</u>	<u>0</u>	<u>129.371</u>	<u>501.065</u>
			<b>31/12-15</b>	<b>31/12-14</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 80 stk. á nominelt kr. 1.000 .....			<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-15 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	3.647.165	112.324	3.534.841	3.052.857
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	122.256	0	122.256	0
Anden langfristet gæld .....	<u>2.098.183</u>	<u>20.000</u>	<u>2.078.183</u>	<u>1.998.183</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>5.867.604</u>	<u>132.324</u>	<u>5.735.280</u>	<u>5.051.040</u>

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab M. & M. Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til selskabsskat samt til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til fordel for pengeinstitut har selskabet udstedt ejerantebreve kr. 4.205.000 med sikkerhed i ejendomme.

## Noter

### **8 Personaleforhold**

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

### **9 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Dagsværdien af selskabets ejendomme er vurderet på baggrund af nettolejeindtægten og en afkastfaktor på ca. 6%. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen på den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.