Hjortgaard Ejendomme ApS

Grundtvigs Allé 168, 6400 Sønderborg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 80 71 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7 /3 2016

Søren Hjortgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hjortgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 3. marts 2016

Direktion

Søren Hjortgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Hjortgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjortgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 3. marts 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Bjarne Bruun Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hjortgaard Ejendomme ApS Grundtvigs Allé 168 6400 Sønderborg CVR-nr.: 35 80 71 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Sønderborg
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed indenfor fast ejendom, handel og dermed beslægtede aktiviteter.
Direktion	Søren Hjortgaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**134.000**	**13.764**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.278.286	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**1.412.286**	**13.764**
Finansielle omkostninger	3	-253.895	-94.704
Resultat før skat		**1.158.391**	**-80.940**
Skat af årets resultat	4	-256.399	19.800
Årets resultat		**901.992**	**-61.140**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	901.992	-61.140
	901.992	**-61.140**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		9.608.166	1.750.000
Materielle anlægsaktiver	5	**9.608.166**	**1.750.000**
Anlægsaktiver		**9.608.166**	**1.750.000**
Udskudt skatteaktiv		0	19.800
Selskabsskat		595	0
Tilgodehavender		**595**	**19.800**
Likvide beholdninger		**103.063**	**21.058**
Omsætningsaktiver		**103.658**	**40.858**
Aktiver		**9.711.824**	**1.790.858**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		840.852	-61.140
Egenkapital	6	**890.852**	**-11.140**
Hensættelse til udskudt skat		237.194	0
Hensatte forpligtelser		**237.194**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		4.668.982	1.335.137
Langfristede gældsforpligtelser	7	**4.668.982**	**1.335.137**
Gæld til realkreditinstitutter	7	321.603	85.630
Kreditinstitutter		950.590	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.419.718	378.731
Anden gæld		222.885	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.914.796**	**466.861**
Gældsforpligtelser		**8.583.778**	**1.801.998**
Passiver		**9.711.824**	**1.790.858**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-61.140	-11.140
Årets resultat	0	901.992	901.992
Egenkapital 31. december	**50.000**	**840.852**	**890.852**

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Hjortgaard Ejendomme ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	2015	2014
	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	1.278.286	0
	1.278.286	**0**
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.587	3.731
Andre finansielle omkostninger	241.308	90.973
	253.895	**94.704**
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-595	0
Årets udskudte skat	256.994	-19.800
	256.399	**-19.800**

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	8.329.879
Kostpris 31. december	8.329.879
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	1.278.287
Værdireguleringer 31. december	1.278.287
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**9.608.166**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 9,93 % og 14,36 % af lejeindtægterne.
Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 9,65 % og 12,12 % af lejeindtægterne.
Administrationsomkostningerne udgør mellem 3,72 % og 6,11 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en fast diskonteringssats på 7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	10.211.970	9.608.166	9.076.377
Ændring i dagsværdi	603.804	0	-531.789

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.339.954	969.836
Mellem 1 og 5 år	1.329.028	365.301
Langfristet del	4.668.982	1.335.137
Inden for 1 år	321.603	85.630
	4.990.585	**1.420.767**

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.915.916	1.750.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.720, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.592.336	17.500.000

Af ovennævnte ejerpantebreve ligger nom. TDKK 500 også til sikkerhed for pengeinstituttets engagement med søsterselskabet Hjortgaard Byggeri A/S

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sar-Jak Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hjortgaard Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen,

hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7 % hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,6 % korrigeret for risikotillæg.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Finansielle omkostninger”.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.