



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

HDJ Ejendomme ApS

CVR-nr. 35 82 20 62

Park Allé 290, 1. th.
2605 Brøndby

Årsrapport 2015

(regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. april 2016

Helle Hald

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 7. april 2016

I direktionen:


Peder Dreyer


Chresten Jepsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HDJ Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HDJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Birkerød, den 7. april 2016

Piaster Revisorerne,

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 25 16 00 37



Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HDJ Ejendomme ApS Park Allé 290, 1. th. 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 35 82 20 62
	Stiftet: 1. april 2014
	Hjemsted: Brøndby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peder Dreyer Chresten Jepsen
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året solgt grunden Ahornvej 10, 3200 Helsingø.

Selskabet har i løbet af året opnået langfristet finansiering af ejendommen Fredriksværksgade 160, 3400 Hillerød. Derudover er der indfriet ansvarlig lånekapital. Selskabet har desuden modtaget koncerntilskud fra moderselskabet.

Endelig foretog selskabet ultimo 2014 betydelige investeringer med øgede afskrivninger og rentekomkostninger i 2015 til følge, hvilket skal sikre et fremtidigt positivt resultat.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		330.850	-18.652
Af- og nedskrivninger	1	-272.262	-110.833
Driftsresultat		58.588	-129.485
Finansielle indtægter	3	3.556	0
Finansielle omkostninger	4	-372.223	-126.467
Ordinært resultat før skat		-310.079	-255.952
Skat af årets resultat	2	8.887	0
Årets resultat		-301.192	-255.952
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-301.192	-255.952
Foreslået udbytte indregnet under egenkapital		0	0
Disponeret i alt		-301.192	-255.952

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger	5	8.794.386	8.286.770
Materielle anlægsaktiver		8.794.386	8.286.770
Anlægsaktiver		8.794.386	8.286.770
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		881.370	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.887	0
Andre tilgodehavender		0	22.047
Periodeafgrænsningsposter		7.823	1.654
Kortfristede tilgodehavender		898.080	23.701
Likvide beholdninger		207.782	0
Omsætningsaktiver		1.105.862	23.701
Aktiver i alt		9.900.248	8.310.471

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		492.856	-255.952
Egenkapital	6	542.856	-205.952
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.672.685	1.880.000
Gæld til anpartshaver	8	0	2.250.000
Anden langfristet gæld		304.604	72.284
Langfristede gældsforpligtelser		3.977.289	4.202.284
Gæld til realkreditinstitutter	7	145.000	100.000
Gæld til anpartshaver	8	0	0
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		349	529.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	2.088.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.252.434	0
Anden gæld		3.963.570	1.596.424
Kortfristede gældsforpligtelser		5.380.103	4.314.139
Gældsforpligtelser		9.357.392	8.516.423
Passiver i alt		9.900.248	8.310.471
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2015	2014
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	272.262	110.833
	<u>272.262</u>	<u>110.833</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	-8.887	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>-8.887</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.556	0
	<u>3.556</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	372.223	126.467
	<u>372.223</u>	<u>126.467</u>
5 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	8.397.603	0
Årets tilgang	1.986.128	8.397.603
Årets afgang	-1.206.250	0
Kostpris 31. december	<u>9.177.481</u>	<u>8.397.603</u>
Afskrivninger 1. januar	110.833	0
Årets afskrivninger	272.262	110.833
Afskrivninger 31. december	<u>383.095</u>	<u>110.833</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.794.386</u>	<u>8.286.770</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	50.000	50.000
Anpartskapital 31. december	50.000	50.000
Overført resultat 1. januar	-255.952	0
Koncerntilskud	1.050.000	0
Forslag til årets resultatfordeling	-301.192	-255.952
Overført resultat 31. december	492.856	-255.952
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	<u>542.856</u>	<u>-205.952</u>
7 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	3.072.685	1.380.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	600.000	500.000
Langfristet del	3.672.685	1.880.000
Afdrag der forfalder inden for 1 år	145.000	100.000
	<u>3.817.685</u>	<u>1.980.000</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Gæld til anpartshaver		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	0	2.250.000
Langfristet del	0	2.250.000
Afdrag der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>2.250.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 3.818, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 8.794.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 351, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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

Grund	Afskrives ikke
Bygninger	20 år

Restværdi efter afsluttet brugstid af grunde og bygninger vurderes at udgøre ca. 30-40 % af kostprisen.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.