

H.J. Ejendomsudlejning ApS
Øksnebjergvej 16, Vangen
9900 Frederikshavn

CVR-nr: 73 32 07 12

ÅRSRAPPORT 2015/16

(33. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹³/₁₂ 2016

Dirigent

Henning Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	3

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for H.J. Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13/10 2016

Direktion



Henning Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i H.J. Ejendomsudlejning ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.J. Ejendomsudlejning ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. 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 Ethiske 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 13/12 2016

Honum & Dyg A/S

CVR-nr.: 15469838

Per Dyg
registreret revisor HD

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for H.J. Ejendomsudlejning ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger".

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Ejendommene er opskrevet til dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 41.

Der foretages lineære afskrivninger på bygningerne - brugstid 50 år.

Ændringer i dagsværdien indregnes, med modregning af udskudt skat, i egenkapitalen under posten "Reserve for afskrivninger".

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Brugstid

Driftsmidler	5 år
--------------	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Selskabsskat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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 nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	175.571	235.875
2 Personaleomkostninger	-243.902	-243.995
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.388	-3.220
DRIFTSRESULTAT	-155.719	-11.340
Andre finansielle indtægter	35.919	3.947
Andre finansielle omkostninger	-21.882	-38.854
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	-141.682	-46.247
Ekstraordinære poster	0	76.555
RESULTAT FØR SKAT	-141.682	30.308
ÅRETS RESULTAT	-141.682	30.308
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	43.200	49.900
Overført resultat	-184.882	-19.592
DISPONERET I ALT	-141.682	30.308

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	5.485.832	4.590.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.916	11.136
Materielle anlægsaktiver	5.493.748	4.601.136
ANLÆGSAKTIVER.....	5.493.748	4.601.136
Selskabsskat	1.052	17
Periodeafgrænsningsposter	16.763	16.742
Tilgodehavender	17.815	16.759
Andre værdipapirer og kapitalandele	583.255	556.422
Værdipapirer og kapitalandele.....	583.255	556.422
Likvide beholdninger.....	102.149	227.647
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	703.219	800.828
AKTIVER.....	6.196.967	5.401.964

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....	1.816.371	1.020.254
Overført resultat.....	1.855.620	2.040.502
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	43.200	49.900
3 EGENKAPITAL.....	3.915.191	3.310.656
Hensættelse til udskudt skat.....	271.391	87.508
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	271.391	87.508
Prioritetsgæld.....	1.827.000	1.827.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.827.000	1.827.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.500	17.625
Anden gæld.....	105.659	117.546
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	55.226	41.629
Kortfristede gældsforpligtelser.....	183.385	176.800
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.010.385	2.003.800
PASSIVER.....	6.196.967	5.401.964

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Selskabets hovedaktivitet		
Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive ejendomsudlejning og konsulentvirksomhed.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	238.878	238.920
Andre omkostninger til social sikring	5.024	5.075
	<hr/>	<hr/>
	243.902	243.995
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger.....	1.020.254	796.117	0	0	1.816.371
Overført resultat.....	2.040.502	0	0	-184.882	1.855.620
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	49.900	0	-49.900	43.200	43.200
	3.310.656	796.117	-49.900	-141.682	3.915.191

Selskabets samlede indskudskapital på kr. 200.000 består af 200 anparter af kr. 1.000. Ingen anparter har særlige rettigheder.

NOTER

	2016	2015
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Saldo primo	41.629	39.529
Årets bevægelser.....	12.100	879
Renter.....	1.497	1.221
	<u>55.226</u>	<u>41.629</u>

5 Eventualposter mv.

Ingen

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.827, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 2.988.