

HHJ Bolig ApS

CVR-nr. 34 08 19 56

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære ge-
neralforsamling den 08/05 2015



Hans Henrik Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for HHJ Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 6. maj 2015

Direktion



Hans Henrik Jensen

Bestyrelse



Susanne Catarina Jensen
formand



Frede Torben Andersen



Hans Henrik Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i HHJ Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HHJ Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 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, 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 6. maj 2015

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab



Jan Hedegaard
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HHJ Bolig ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup

CVR-nr.: 34 08 19 56
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Assens

Bestyrelse

Susanne Catarina Jensen, formand
Frede Torben Andersen
Hans Henrik Jensen

Direktion

Hans Henrik Jensen

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 569.438, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 2.105.680.

HHJ Bolig blev stiftet ultimo 2011, og har erhvervet 3 ejendomme med samlet 24 lejemål i henholdsvis Tommerup, Nr. Broby og Assens.

Ejendommen i Tommerup indeholder 6 lejemål og har i 2014 været fuldt udlejet. Driften har været stabil med kun en større udgift til maling af hele ejendommen, hvilket er delvist afsluttet. I 2015 er planlagt færdiggørelse af maling af ejendommen samt pudsning af sokkel på forhuset. Udgifterne forventes samlet at være kr. 15-20.000 og vil samtidig være sidste del af renoveringsplanen for ejendommen.

I ejendommen Nørre Alle er alle boliglejemålene nu færdigrenoveret med fuld udlejning til følge. Et erhvervslejemål på godt 100 m² er i 4. kvartal 2014 ombygget til bolig, og lejeindtægten er dermed forbedret med kr. 72.000 kr. årligt. For 2015 er et lejemål ved at blive ombygget samt en mindre udskiftning af utætte vinduer og indgangsparti. Samlet forventes vedligeholdelse på Nørre Alle at nærme sig normalen i 2015.

Nr. Broby – Vesterågade blev erhvervet 1. juni 2014, og efter lejefraflytning er en ombygning til 5 nye lejemål igangsat. 2 lejemål forventes udlejet medio 2015, mens de sidste 3 lejemål afventer ny lokalplan i 2016. Ombygningen vil estimeret koste kr.350.000 kr., men tilføre Selskabet merværdi med et tilsvarende beløb.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Tommerup – Lilleskovvej 22	7,25%
Assens – Nørre Alle 34	8,25%
Nr. Broby – Vesterågade 20	ej beregnet

Afkastet er beregnet ud fra ejendomsmæglernes sædvanlige rentabilitetsberegning og med statistisk tomgang på ejendommene ud fra beliggenhed, lejemålenes sammensætning etc. Afkastet på ejendomme i yderområder er i 2014 faldet en smule til et markedsafkast på 6,0-7,50% afhængig af stand, udlejning m.m.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabet forventer at med uændret renteniveau samt stabil udlejning af selskabets ejendomme at kunne præsentere et resultat før værdireguleringer på 0,5-0,6 mio. i 2015. Der arbejdes på at konvertere Selskabets bankgæld til realkreditgæld, hvilket vil forbedre driften med ca. 40.000 årligt samt likviditeten med ca. 0,2 mio. årligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste		574.722	599.932
Personaleomkostninger		0	-417
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		574.722	599.515
Værdireguleringer af investeringsaktiver		647.577	1.182.982
Resultat før finansielle poster		1.222.299	1.782.497
Finansielle indtægter	2	3.331	4.758
Finansielle omkostninger		-484.347	-267.148
Resultat før skat		741.283	1.520.107
Skat af årets resultat	1	-171.845	-350.146
Årets resultat		569.438	1.169.961
Overført overskud		569.438	1.169.961
		569.438	1.169.961

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.400.000	11.300.000
Materielle anlægsaktiver	3	13.400.000	11.300.000
Anlægsaktiver i alt		13.400.000	11.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	230.033
Andre tilgodehavender		18.382	4.035
Tilgodehavender		18.382	234.068
Likvide beholdninger		0	12.682
Omsætningsaktiver i alt		18.382	246.750
Aktiver i alt		13.418.382	11.546.750

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		1.705.680	1.136.242
Egenkapital	4	2.105.680	1.536.242
Hensættelse til udskudt skat		511.991	340.146
Hensatte forpligtelser i alt		511.991	340.146
Gæld til realkreditinstitutter		9.392.376	8.272.586
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.392.376	8.272.586
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	67.045	66.402
Banker		873.549	900.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.266	26.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		151.495	52.701
Anden gæld		0	81.477
Deposita		283.980	270.207
Kortfristede gældsforpligtelser		1.408.335	1.397.776
Gældsforpligtelser i alt		10.800.711	9.670.362
Passiver i alt		13.418.382	11.546.750
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	171.845	350.146
	171.845	350.146
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.758
Andre finansielle indtægter	3.331	0
	3.331	4.758

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	10.021.047
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Tilgang i årets løb	1.412.590
Kostpris 31. december	11.433.637
Værdireguleringer 1. januar	1.278.952
Årets værdireguleringer	687.411
Værdireguleringer 31. december	1.966.363
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.400.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	400.000	1.136.242	1.536.242
Årets resultat	0	569.438	569.438
Egenkapital 31. december	400.000	1.705.680	2.105.680

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.338.988	9.459.421	67.045	8.647.100
	8.338.988	9.459.421	67.045	8.647.100

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.459, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 13.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 900 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HHJ Bolig ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.