

# H.J.K. Ejendomsselskab ApS

Slotsgade 48, 3400 Hillerød  
CVR-nr. 14 45 02 38

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.05.18

Jørn Haandbæk Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

H.J.K. Ejendomsselskab ApS  
c/o Advokathuset  
Slotsgade 48  
3400 Hillerød  
Telefon: 48 26 23 00  
Hjemsted: Hillerød  
CVR-nr.: 14 45 02 38  
Stiftet: 1. august 1990  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Felding

---

**Bestyrelse**

---

Johan Peter Lassen, formand  
Peter Felding, medlem  
Jørgen Christensen, medlem  
Birgitte Felding, medlem  
Anne Denborg, medlem

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for H.J.K. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. april 2018

**Direktionen**

Peter Felding

**Bestyrelsen**

Johan Peter Lassen  
Formand

Peter Felding

Jørgen Christensen

Birgitte Felding

Anne Denborg

# Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i H.J.K. Ejendomsselskab ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for H.J.K. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 25. april 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Wisniewski

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne9500

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i salg og udlejning af lejligheder i Hillerød.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 789.254 mod DKK -506.072 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.089.294.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-22.511</b>	<b>-5.069</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-22.511</b>	<b>-5.069</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.040.000	-326.650
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.017.489</b>	<b>-331.719</b>
Finansielle indtægter	3.654	7.681
Finansielle omkostninger	-6.015	-182
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.015.128</b>	<b>-324.220</b>
Skat af årets resultat	-225.874	-181.852
<b>Årets resultat</b>	<b>789.254</b>	<b>-506.072</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overført resultat	789.254	-906.072
<b>I alt</b>	<b>789.254</b>	<b>-506.072</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	7.250.000	6.210.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.250.000</b>	<b>6.210.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.250.000</b>	<b>6.210.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	2.598	0
	Andre tilgodehavender	774.797	868.373
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>777.395</b>	<b>868.373</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>531.835</b>	<b>978.615</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.309.230</b>	<b>1.846.988</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.559.230</b>	<b>8.056.988</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		4.100.000	4.100.000
Overført resultat		2.989.294	2.200.040
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.089.294</b>	<b>6.700.040</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.400.972	1.192.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.400.972</b>	<b>1.192.500</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Deposita		38.964	38.964
Selskabsskat		0	56.352
Anden gæld		0	39.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>68.964</b>	<b>164.448</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>68.964</b>	<b>164.448</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.559.230</b>	<b>8.056.988</b>

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	4.100.000	2.200.040	400.000
Betalt udbytte	0	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	789.254	0
Saldo pr. 31.12.17	4.100.000	2.989.294	0

## 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2017	2016
Tab ved salg af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-126.650

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	1.568.008
Kostpris pr. 31.12.17	1.568.008
Opskrivninger pr. 01.01.17	4.641.992
Opskrivninger i året	1.040.000
Opskrivninger pr. 31.12.17	5.681.992
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	7.250.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	1.568.008

Selskabet fastsætter selskabets ejendomsportefølje med udgangspunkt i lignende ejendomshandler i nærområdet i regnskabsåret 2017. Værdiansættelsen sker med udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### **3. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

På selskabets ejendomme er vedtægter lyst pantstiftende med i alt t.DKK 150.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Dagsværdi opgørelsen sker med udgangspunkt i lignende ejendomshandler i nærområdet i regnskabsåret 2017. Værdiansættelsen sker med udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.