

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

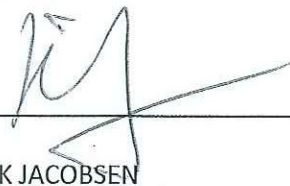
**H. J. EJENDOMSINVESTERING APS**

**Frederikssundsvej 98-100**

**2400 København NV**

**CVR-nr. 26 87 80 55**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den // / 2017



---

**HENRIK JACOBSEN**

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11-12
Noter	13-16

**Selskab**

H. J. Ejendomsinvestering ApS  
Frederikssundsvej 98-100  
2400 København NV

CVR-nummer 26 87 80 55

16. regnskabsår

**Moderselskab**

Henrik Jacobsen Holding ApS, København

**Direktion**

Henrik Jacobsen

**Revisor**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor  
Özgür Atan, Revisor, Cand.merc.aud.

### **Hovedaktivitet**

H. J. Ejendomsinvestering ApS' hovedaktivitet er investering i ejendomme og anden virksomhed, der passende kan forenes hermed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 302.001, hvilket af ledelsen vurderes som værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. september 2016.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

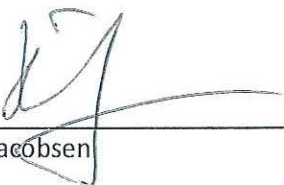
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 19. december 2016

I direktionen:

  
Henrik Jacobsen

## Til kapitalejeren i H. J. Ejendomsinvestering ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. J. Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 2015/16. 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 etiske 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 at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

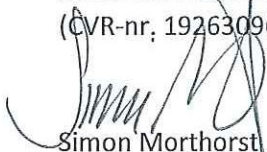
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidet gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 19. december 2016

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".



**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjener og -tab, samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

**Afledte finansielle instrumenter**

Selskabet anvender renteswaps til at begrænse renterisici. Renteswaps måles til dagsværdi. Renteswaps er alene indgået til sikring af fremtidige pengestrømme og værdireguleringer og indregnes derfor på egenkapitalen.

I takt med at de sikrede transaktioner realiseres, indregnes gevinst eller tab.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Henrik Jacobsen Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Opskrivning med fradrag af udskudt skat indregnes i posten "Reserve for nettoopskrivninger" under egenkapitalen.

Småanskaffelser under kr. 12.900 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser for afdækning af forventede fremtidige transaktioner indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

Resultater den afdækkede transaktion i et indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
INDTJENINGSBIDRAG	689.991	580.374
3 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	<u>-299.025</u>	<u>-293.784</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	390.966	286.590
1 Andre finansielle indtægter	69.898	68.731
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-158.863</u>	<u>-178.512</u>
RESULTAT FØR SKAT	302.001	176.809
2 Skat af årets resultat	<u>-66.440</u>	<u>-45.252</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>235.561</u></u>	<u><u>131.557</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	235.561	-368.443
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>500.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>235.561</u></u>	<u><u>131.557</u></u>

<u>Note</u>		<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3	Grunde og bygninger	6.825.091	7.118.875
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	99.569	0
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.924.660</u>	<u>7.118.875</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>6.924.660</u>	<u>7.118.875</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.447.932	1.446.169
2	Udskudte skatteaktiver	18.294	54.291
	TILGODEHAVENDER	<u>1.468.726</u>	<u>1.500.460</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>462.895</u>	<u>788.474</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.931.621</u>	<u>2.288.934</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.856.281</u></u>	<u><u>9.407.809</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivninger	2.209.635	2.209.635
Overført resultat	323.220	332.221
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>500.000</u>
4 EGENKAPITAL	<u>2.657.855</u>	<u>3.166.856</u>
2 Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.710.749	4.957.030
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>30.443</u>	<u>104.040</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.741.192</u>	<u>5.061.070</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	290.262	280.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	24.000
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	104.040	94.682
Anden gæld	<u>1.038.932</u>	<u>781.201</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.457.234</u>	<u>1.179.883</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.198.426</u>	<u>6.240.953</u>
PASSIVER I ALT	<u>8.856.281</u>	<u>9.407.809</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		69.898	68.731
	Finansielle indtægter i øvrigt		<u>0</u>	<u>0</u>
	I ALT		<u>69.898</u>	<u>68.731</u>
2	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>
				<u>2014/15</u>
	Skyldig pr. 1/10 2015	198.722	-54.291	
	Refusion, sambeskatning	-94.682		
	Skat af årets resultat	<u>30.443</u>	<u>35.997</u>	<u>66.440</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2016	<u>134.483</u>	<u>-18.294</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>66.440</u>
				<u>45.252</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30/9 2016	30/9 2015
Kostpris pr. 1/10 2015	12.703.688	0	12.703.688	12.703.688
Tilgang i året	0	104.810	104.810	0
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2016	12.703.688	104.810	12.808.498	12.703.688
Opskrivninger pr. 1/10 2015	2.832.865	0	2.832.865	2.832.865
Opskrivninger i året	0	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2016	2.832.865	0	2.832.865	2.832.865
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2015	8.417.678	0	8.417.678	8.123.894
Årets afskrivninger	293.784	5.241	299.025	293.784
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 30/9 2016	8.711.462	5.241	8.716.703	8.417.678
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2016	6.825.091	99.569	6.924.660	7.118.875



4 Egenkapital	30/9 2016	30/9 2015
Virksomhedskapital pr. 30/9 2016	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivninger pr. 1/10 2015	2.209.635	2.124.649
Overført	0	84.986
Årets nettoopskrivning jf. resultatdisponering	0	0
Reserve for nettoopskrivninger pr. 30/9 2016	2.209.635	2.209.635
Overført resultat pr. 1/10 2015	332.221	689.266
Overført	0	-84.986
Regulering renteswap	-244.562	96.384
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	235.561	-368.443
Overført resultat pr. 30/9 2016	323.220	332.221
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2015	500.000	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret 2015/16	0	500.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2016	0	500.000
Egenkapital pr. 30/9 2016	2.657.855	3.166.856

Virksomhedskapitalen består af 125 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser	30/9 2016	30/9 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.001.011	5.237.030	290.262	3.518.713
I ALT	5.001.011	5.237.030	290.262	3.518.713

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabets finansielle forpligtelser er rentemæssigt risikoafdækket ved indgåelse af renteswaps. Den aktuelle markedsværdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. - 557, der er indregnet som en forpligtelse.

Det er selskabets politik, at der kun foretages sikring mod forretningsmæssige risici, og der indgås ikke spekulative positioner.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Henrik Jacobsen Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev, nom. t.kr. 7.344 i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi, t.kr. 4.929 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 2.240, i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi, t.kr. 4.929 er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitutter samt for søsterselskabet, Jacobsen Biler ApS' engagement med kreditinstitutter, leverandører og SKAT.

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 400, i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi, t.kr. 2.189 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.