

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

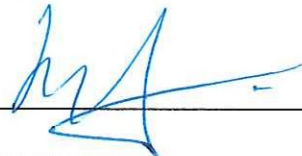
H. J. EJENDOMSINVESTERING APS

Frederikssundsvej 98-100

2400 København NV

CVR-nr. 26 87 80 55

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 4/11 2018.



HENRIK JACOBSEN

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
1. oktober 2016 - 30. september 2017	11
Balance pr. 30. september 2017	12-13
Egenkapitalsopgørelse pr. 30. september 2017	14
Noter	15-18

Selskab

H. J. Ejendomsinvestering ApS
Frederikssundsvej 98-100
2400 København NV
CVR-nummer 26 87 80 55
17. 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.
Amel Latif, Revisor, HD

Væsentligste aktivitet

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. 431.809, 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 2017.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for H. J. Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

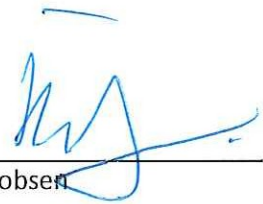
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 12. december 2017

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 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 12. december 2017

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 leveringskriteriet, 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver, fortsat

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealiseringsværdi, 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.

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.

Resulterer 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.

Resulterer 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

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.

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

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
INDTJENINGSBIDRAG	788.418	689.991
3 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	<u>-267.234</u>	<u>-299.025</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	521.184	390.966
1 Andre finansielle indtægter	55.290	69.898
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-144.665</u>	<u>-158.863</u>
RESULTAT FØR SKAT	431.809	302.001
2 Skat af årets resultat	<u>-94.998</u>	<u>-66.440</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>336.811</u></u>	<u><u>235.561</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Overført resultat	<u>-1.163.189</u>	<u>235.561</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>336.811</u></u>	<u><u>235.561</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
3 Grunde og bygninger	6.578.819	6.825.091
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>78.607</u>	<u>99.569</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.657.426</u>	<u>6.924.660</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>6.657.426</u>	<u>6.924.660</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.413.226	1.447.932
Andre tilgodehavender	125.355	0
2 Udskudte skatteaktiver	91.278	18.294
Periodeafgrænsningsposter	<u>29.285</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.659.144</u>	<u>1.468.726</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>769.394</u>	<u>462.895</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.428.538</u>	<u>1.931.621</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.085.964</u></u>	<u><u>8.856.281</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivninger	276.116	2.209.635
Overført resultat	1.281.203	323.220
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
EGENKAPITAL	<u>3.182.319</u>	<u>2.657.855</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter	4.435.843	4.721.011
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	167.982	30.443
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.603.825</u>	<u>4.751.454</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	275.926	280.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	24.000
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	30.443	104.040
Anden gæld	944.251	1.038.932
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.299.820</u>	<u>1.446.972</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>5.903.645</u>	<u>6.198.426</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.085.964</u>	<u>8.856.281</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Personaleomkostninger		

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/10 2015	125.000	2.209.635	332.221	500.000	3.166.856
Udloddet udbytte			0	-500.000	-500.000
Regulering renteswap			-244.562	0	-244.562
Overført via resultatdisponeringen			235.561	0	235.561
Egenkapital pr. 1/10 2016	125.000	2.209.635	323.220	0	2.657.855
Udloddet udbytte			0	1.500.000	1.500.000
Regulering renteswap			187.653	0	187.653
Regulering		-1.933.519	1.933.519	0	0
Overført via resultatdisponeringen			-1.163.189	0	-1.163.189
Egenkapital pr. 30/9 2017	125.000	276.116	1.281.203	1.500.000	3.182.319

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

1	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		<u>55.290</u>	<u>69.898</u>
	I ALT		<u>55.290</u>	<u>69.898</u>
2	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
			Ifølge resul-	
			tatopgørelsen	<u>2015/16</u>
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>		
	Skyldig pr. 1/10 2016	-18.294		
	Refusion, sambeskatning	-104.040		
	Skat af årets resultat	<u>-72.984</u>	<u>94.998</u>	<u>66.440</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2017	<u>198.425</u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>94.998</u>	<u>66.440</u>

3	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30/9 2017	30/9 2016
	Kostpris pr. 1/10 2016	12.703.688	104.810	12.808.498	12.703.688
	Tilgang i året	0	0	0	104.810
	Afgang i året	0	0	0	0
	KOSTPRIS PR. 30/9 2017	12.703.688	104.810	12.808.498	12.808.498
	Opskrivninger pr. 1/10 2016	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 2017	2.832.865	0	2.832.865	2.832.865
	Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2016	8.711.462	5.241	8.716.703	8.417.678
	Årets afskrivninger	246.272	20.962	267.234	299.025
	Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
	AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 30/9 2017	8.957.734	26.203	8.983.937	8.716.703
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2017	6.578.819	78.607	6.657.426	6.924.660

4 Langfristede gældsforpligtelser	30/9 2017	30/9 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.711.769	5.001.011	275.926	3.300.234
I ALT	4.711.769	5.001.011	275.926	3.300.234

5 Eventualforpligtelser

Selskabets finansielle forpligtelser er rentemæssigt risikoafdækket ved indgåelse af renteswaps. Den aktuelle markedsværdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. -370, 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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev, nom. t.kr. 5.264 i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi, t.kr. 4.390 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 2.240, i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi, t.kr. 4.390 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.

7 Personalemkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret udover selskabets direktør, som er ulønnet.