

HJ & PK Ejendomme ApS

Ørkebyvej 1
5450 Otterup

CVR nr. 26 98 70 16

Årsrapport 2018/19

Godkendt på generalforsamlingen
den 25/10 2018



Jan Per Knudsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for HJ & PK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 4. oktober 2019

Direktion



Jan Per Knudsen



Henning Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i HJ & PK Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HJ & PK Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Odense, den 4. oktober 2019

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr: 17871080

Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor
mne11348

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HJ & PK Ejendomme ApS Ørkebyvej 1 5450 Otterup
	Telefon: 64 82 61 91 E-mail: info@hp-smedie.dk
	CVR-nr.: 26 98 70 16 Stiftet: 14. januar 2003 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jan Per Knudsen Henning Jørgensen
Pengeinstitut	Nordfyns Bank Jernbanegade 22 5450 Otterup
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med besiddelse af ejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for HJ & PK Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 posterne direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	20-100 år	0 %
Installationer	5-10 år	0 %

Småanskaffelser under kr. 13.800 indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabsskat 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 a'contoskatter.

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.

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.

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. JULI TIL 30. JUNI

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	2.073.036	2.496.526
Afskrivninger.....	-366.193	-358.642
DRIFTSRESULTAT	1.706.843	2.137.884
Andre finansielle indtægter	1.580	601
Andre finansielle omkostninger	-447.050	-636.367
RESULTAT FØR SKAT	1.261.373	1.502.118
Beregnete skatter.....	-277.595	-330.555
ÅRETS RESULTAT	983.778	1.171.563
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	983.778	1.171.563
DISPONERET I ALT	983.778	1.171.563

BALANCE PR. 30. JUNI

	2019	2018
AKTIVER		
Grunde og bygninger	34.292.972	29.174.526
Materielle anlægsaktiver	34.292.972	29.174.526
ANLÆGSAKTIVER	34.292.972	29.174.526
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	923	28.447
Andre tilgodehavender.....	1.299	166
Udskudt skatteaktiv	316.699	258.200
Periodeafgrænsningsposter	62.224	52.145
Tilgodehavender	381.145	338.958
Likvide beholdninger	245.181	2.284.866
OMSÆTNINGSAKTIVER	626.326	2.623.824
AKTIVER	34.919.298	31.798.350

BALANCE PR. 30. JUNI

	2019	2018
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	7.912.717	6.928.939
1 EGENKAPITAL.....	8.037.717	7.053.939
Kreditinstitutter.....	20.908.149	18.816.232
Deposita	1.319.750	1.269.900
Gæld til associerede virksomheder	3.602.906	3.769.296
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	25.830.805	23.855.428
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	500.000	400.000
Selskabsskat	268.094	330.406
Anden gæld.....	206.502	95.395
Periodeafgrænsningsposter	76.180	63.182
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.050.776	888.983
GÆLDSFORPLIGTELSE	26.881.581	24.744.411
PASSIVER	34.919.298	31.798.350
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	6.928.939	983.778	7.912.717
	<u>7.053.939</u>	<u>983.778</u>	<u>8.037.717</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter.....	19.216.231	21.408.149	500.000	18.000.000
Deposita.....	1.269.900	1.319.750	0	0
Gæld til associerede Virksomheder.....	3.769.296	3.602.906	0	0
	<u>24.255.427</u>	<u>26.330.805</u>	<u>500.000</u>	<u>18.000.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	2.000.000 til DLR
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der oprettet skadesløsbreve på kr. 3.000.000, med sikkerhed i følgende aktiver med regnskabsmæssige værdier pr. 30 juni 2019.

Langelinie 1, 5450 Otterup	kr. 2.017.030
----------------------------	-------------------------

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, er der oprettet pantebreve kr. nom. 21.427.000, med sikkerhed i følgende aktiver med regnskabsmæssige værdier pr. 30 juni 2019.

Grunde og bygninger	34.258.147
---------------------	------------

4. oktober 2019

KJ/FH/CC/2