

## HEJ Ejendomme ApS

Grønnegade 22  
7800 Skive

CVR-nr. 28 89 32 48

### Årsrapporten for 2016/17

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26.10.2017

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8           |
| Resultatopgørelse                          | 10          |
| Balance                                    | 11          |
| Noter til årsrapporten                     | 13          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for HEJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 11. oktober 2017

### Direktion



Jens Peter Stærk  
direktør



Hans Jørgen Stærk  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i HEJ Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HEJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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 afdække 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 udadelser, 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 revisions-handlinger, 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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

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

Skive, den 11. oktober 2017

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

  
Hans Børsting  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | HEJ Ejendomme ApS<br>Grønnegade 22<br>7800 Skive  |
|                  | Telefon: 97 52 67 37<br>Telefax: 97 52 99 37  |
|                  | CVR-nr.: 28 89 32 48<br>Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017<br>Stiftet: 1. juli 2005<br>Regnskabsår: 3. regnskabsår<br>Hjemsted: |
| <b>Direktion</b> | Jens Peter Stærk, direktør<br>Hans Jørgen Stærk, direktør   |
| <b>Revision</b>  | Revision Limfjord<br>Registreret Revisionsaktieselskab<br>Gemsevej 15<br>7800 Skive   |

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i fast ejendom samt handel med fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 727.611, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 15.060.744.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEJ Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HEJ Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Selskabsskat

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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|   | Note | 2016/17<br>kr.  | 2015/16<br>kr.  |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                      |      | <b>-11.002</b>  | <b>-24.530</b>  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                |      | <b>-11.002</b>  | <b>-24.530</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | -528.618        | -173.508        |
| Finansielle indtægter                                 | 1    | 330.471         | 875.127         |
| Finansielle omkostninger                              | 2    | -574.588        | -776.806        |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>-783.737</b> | <b>-99.717</b>  |
| Skat af årets resultat                                |      | 56.126          | -16.234         |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>-727.611</b> | <b>-115.951</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                 |                 |
| Overført resultat                                     |      | -727.611        | -115.951        |
|   |      | <b>-727.611</b> | <b>-115.951</b> |

**Balance 30. juni 2017**

|  | Note | 2016/17<br>kr.    | 2015/16<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 3    | 0                 | 0                 |
| Udsudte skatteaktiver                        |      | 0                 | 0                 |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 10.606.693        | 10.296.431        |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 688.213           | 641.524           |
| Selskabsskat                                 |      | 616.383           | 560.257           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>11.911.289</b> | <b>11.498.212</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>6.748</b>      | <b>17.751</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>11.918.037</b> | <b>11.515.963</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>11.918.037</b> | <b>11.515.963</b> |

## Balance 30. juni 2017

|  | Note | 2016/17<br>kr.            | 2015/16<br>kr.            |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>  |      |                           |                           |
| <b>Egenkapital</b>   |      |                           |                           |
| Virksomhedskapital   |      | 150.000                   | 150.000                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode       |      | 69.369                    | 69.369                    |
| Overført resultat  |      | -15.280.113               | -14.552.501               |
| <b>Egenkapital</b>   | 4    | <u><b>-15.060.744</b></u> | <u><b>-14.333.132</b></u> |
| <br>   |      |                           |                           |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | <u>7.970.060</u>          | <u>7.441.441</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                              |      | <u><b>7.970.060</b></u>   | <u><b>7.441.441</b></u>   |
| <br>   |      |                           |                           |
| Gæld til associerede virksomheder                                |      | 18.975.461                | 18.374.393                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                            |      | 23.261                    | 23.261                    |
| Anden gæld   |      | 9.999                     | 10.000                    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                           |      | <u><b>19.008.721</b></u>  | <u><b>18.407.654</b></u>  |
| <br>   |      |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                  |      | <u><b>19.008.721</b></u>  | <u><b>18.407.654</b></u>  |
| <br>   |      |                           |                           |
| <b>Passiver i alt</b>  |      | <u><b>11.918.037</b></u>  | <u><b>11.515.963</b></u>  |
| <br>   |      |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                            | 5    |                           |                           |

## Noter

|   | 2016/17<br>kr. | 2015/16<br>kr. |
|---|----------------|----------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>  |                |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                               | 310.262        | 0              |
| Kursreguleringer  | 20.209         | 875.127        |
|   | <u>330.471</u> | <u>875.127</u> |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>   |                |                |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder                         | 0              | 125.773        |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder                         | 574.588        | 651.033        |
|   | <u>574.588</u> | <u>776.806</u> |
| <b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                         |                |                |
| Kostpris 1. juli 2016   | 125.000        | 125.000        |
| Kostpris 30. juni 2017  | 125.000        | 125.000        |
| Værdireguleringer 1. juli 2016  | -7.566.442     | -7.392.933     |
| Årets resultat  | -528.618       | -173.508       |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 7.970.060      | 7.441.441      |
| Værdireguleringer 30. juni 2017   | -125.000       | -125.000       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>                                | <u>0</u>       | <u>0</u>       |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn           | Hjemsted | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|----------------|----------|-------------------------|-------------|----------------|
| Stærk & Co ApS | Skive    | 100%                    | -7.970.058  | -528.618       |

## Noter

### 4 Egenkapital

|                                  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|----------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. juli 2016         | 150.000                        | 69.369   | -14.552.502                 | -14.333.133        |
| Årets resultat                   | 0                              | 0  | -727.611                    | -727.611           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2017</b> | <b>150.000</b>                 | <b>69.369</b>  | <b>-15.280.113</b>          | <b>-15.060.744</b> |

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed i aktiver opført i nærværende årsrapport.