

Harald Jensen Ejendomsselskab ApS

Transportbuen 5, 7400 Herning

CVR-nr. 30 23 69 98

Årsrapport for 2018

12. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2019

Harald Fonnesbæk Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Harald Jensen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. februar 2019

Direktionen

Harald Fonnesbæk Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Harald Jensen Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harald Jensen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 virksomheden 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på Andre forhold i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på Andre forhold i regnskabet, hvoraf der fremgår omtale af usikkerhed om fortsat drift, som er betinget af fortsat udlejning samt likviditetsmæssig understøttelse fra søsterselskabet ABC - Ikast A/S. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 25. februar 2019

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Harald Jensen Ejendomsselskab ApS
Transportbuen 5
7400 Herning

Telefon: 97 25 09 00

CVR-nr.: 30 23 69 98

Stiftet: 31. januar 2007

Hjemstedskommune: Herning

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Harald Fønnesbæk Jensen

Revision

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år udlejning og drift af ejendommen Transportbuen 5, Herning.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom er som nævnt under anvendt regnskabspraksis værdiansat på baggrund af et skønnet markedsafkast.

Idet skøn indeholder et naturligt element af usikkerhed, skal vi gøre opmærksom på den usikkerhed der ligger i måling af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes under forudsætning om fortsat drift og måles til et skønnet markedsafkast på 7,5 %. Afkastet er skønnet på baggrund af ejendommens beliggenhed, stand samt anvendelighed og med udgangspunkt i offentliggjorte rapporter for markedsafkast på tilsvarende ejendomme.

Usikkerhed om going concern

Selskabets indtjeningsgrundlag er betinget af udlejning af selskabets ejendom. Selskabets ejendom er udlejet til søsterselskabet ABC - Ikast A/S, ligesom der er stillet kaution for søsterselskabets gæld til kreditinstitutter jf. noten eventualforpligtelser.

Selskabet understøttes af søsterselskabet. For yderligere information herom henvises til årsrapporten for 2018 for ABC - Ikast A/S.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret forløb som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		1.268.030	1.250.680
Finansielle indtægter	1	8.831	8.491
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.320.599</u>	<u>-1.163.002</u>
Resultat før skat		-43.738	96.169
Skat af årets resultat	3	<u>418.943</u>	<u>339.218</u>
Årets resultat		<u>375.205</u>	<u>435.387</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>375.205</u>	<u>435.387</u>
		<u>375.205</u>	<u>435.387</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	16.649.000	16.649.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	16.649.000	16.649.000
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	364.432	546.647
Finansielle anlægsaktiver	364.432	546.647
Anlægsaktiver	17.013.432	17.195.647
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	229.609	220.778
Udsudte skatteaktiver	4 0	0
Andre tilgodehavender	33.150	33.150
Tilgodehavender	262.759	253.928
Likvide beholdninger	86	86
Omsætningsaktiver	262.845	254.014
Aktiver	17.276.277	17.449.661

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-5.221.971	-5.846.611
Egenkapital	5	-4.221.971	-4.846.611
Gæld til realkreditinstitutter		13.677.738	14.332.096
Gæld til kreditinstitutter		3.624.054	4.021.028
Anden gæld		624.224	691.629
Langfristede gældsforpligtelser	6	17.926.016	19.044.753
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		795.725	763.870
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.269.511	2.006.774
Anden gæld		506.996	480.875
Kortfristede gældsforpligtelser		3.572.232	3.251.519
Gældsforpligtelser		21.498.248	22.296.272
Passiver		17.276.277	17.449.661
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		
Andre forhold	10		

Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.831	8.491
	<u>8.831</u>	<u>8.491</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	95.321	66.654
Andre finansielle omkostninger	1.225.278	1.096.348
	<u>1.320.599</u>	<u>1.163.002</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-348.590	-229.524
Regulering af udskudt skat	-70.353	-109.694
	<u>-418.943</u>	<u>-339.218</u>

4 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 337.446.

5 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	-5.846.611	-4.846.611
Værdiregulering af finansielle instrumenter	0	249.435	249.435
Årets resultat	0	375.205	375.205
Egenkapital pr. 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>-5.221.971</u>	<u>-4.221.971</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 14.538.842 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 14.014.317, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 16.649.000.

Til sikkerhed for egen og søsterselskabet ABC - Ikast A/S' gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på DKK 6.000.000 med sikkerhed i investeringsejendommen med en regnskabsmæssig værdi på DKK 16.649.000.

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Der er overfor pengeinstitut afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for pengeinstituttets mellemværende med ABC - Ikast A/S.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9 Afledte finansielle instrumenter

Variabel rente	Fast rente	Udløb	Sikrings- transaktion	Tilgodehav- ende (Gæld)	Nettoposition
Cibor 3M	5,21%	29-09-28	8.660.648	11.820.729	3.160.081
					<u>3.160.081</u>

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Harald Jensen Ejendomsselskab ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder ABC - Ikast A/S og Harald Jensen Holding ApS.

Harald Jensen Holding ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af Harald Jensen Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet og opført i 2008. Ejendommen er en erhvervsejendom med butik, værksted og lagerplads.

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er en afkastprocent på 7,5% lagt til grund

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Transportbuen 5, Herning	0,5%	(1.104.989)
Transportbuen 5, Herning	-0,5%	1.262.844

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.