

*H.Jessen Ejendomme ApS  
Fjelstruprødvej 32  
6100 Haderslev*

*CVR-nr: 30 59 77 53*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 - 30. juni 2018*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/11 2018

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for H.Jessen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 26. november 2018

### **Direktion**

Henrik Jessen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i H.Jessen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for H.Jessen Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

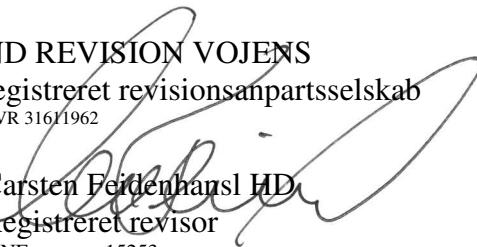
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens, den 26. november 2018

ND REVISION VOJENS  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR 31611962

  
Carsten Feidenhansl HD  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	H.Jessen Ejendomme ApS Fjelstruprødvej 32 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 30 59 77 53 Stiftet: 25. maj 2007 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Kundenr.: 30073646
<b>Direktion</b>	Henrik Jessen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Haderslev Nørregade 30 6100 Haderslev
<b>Revisor</b>	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
<b>Ejerforhold</b>	HJ Holding 2006 ApS, Fjelstruprødvej 32, 6100 Haderslev
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

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

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK 122.876. Balancen viser en egenkapital på DKK 613.563.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>255.093</b>	<b>163</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-45.880	-35
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>209.213</b>	<b>128</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-12.814	-10
Andre finansielle omkostninger.....	-64.247	-55
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>132.152</b>	<b>63</b>
3 Skat af årets resultat.....	-9.276	-21
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>122.876</b>	<b>42</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	122.876	42
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>122.876</b>	<b>42</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
 AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
Domicil ejendomme .....	2.326.008	2.372
Investeringsjendomme .....	360.010	360
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.686.018</b>	<b>2.732</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.686.018</b>	<b>2.732</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender .....	2.446	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.446</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>86.961</b>	<b>24</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>89.407</b>	<b>24</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.775.425</b>	<b>2.756</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	488.563	366
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>613.563</b>	<b>491</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	84.100	102
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>84.100</b>	<b>102</b>
Prioritetsgæld.....	1.284.701	1.364
Deposita .....	72.000	59
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.356.701</b>	<b>1.423</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	80.033	78
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	5.000	44
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	305.953	219
Selskabsskat.....	0	50
Anden gæld.....	330.075	349
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>721.061</b>	<b>740</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.077.762</b>	<b>2.163</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.775.425</b>	<b>2.756</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017/18	2016/17 kr. 1000	
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	1	1	
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger .....	45.880	35	
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>45.880</b>	<b>35</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....	26.676	7	
Regulering af udskudt skat .....	-17.400	14	
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>9.276</b>	<b>21</b>	
<b>4 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	365.687	122.876	488.563
	<b>490.687</b>	<b>122.876</b>	<b>613.563</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.441.862	1.364.734	80.033	970.894
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	58.500	72.000	0	72.000
	<u>1.500.362</u>	<u>1.436.734</u>	<u>80.033</u>	<u>1.042.894</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HJ Holding 2006 ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut 1.387.485 DKK er der af givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.326.008 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 3.000.000 DKK.

For engagement med pengeinstitut har selskabets udstedt ejerpantebrev på i alt 1.070.800 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for H.Jessen Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **Skat**

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25-50 år	

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### **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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.