

*H.Jessen Ejendomme ApS  
Fjelstruprødvej 32  
6100 Haderslev*

*CVR-nr: 30 59 77 53*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2019 - 30. juni 2020*

*(14. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/8 2020

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 17. august 2020

**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 2019 - 30. juni 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 17. august 2020

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
<b>Direktion</b>	Henrik Jessen
<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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 6,0% - 8,0% vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsf forholdene og ejendommenes markedsværdi.

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

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK 124.741. Balancen viser en egenkapital på DKK 903.879.

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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>253.587</b>	<b>262</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-45.880	-46
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>207.707</b>	<b>216</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	37.504	72
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>245.211</b>	<b>288</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-9.981	-9
Andre finansielle omkostninger .....	-79.571	-74
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>155.659</b>	<b>205</b>
3 Skat af årets resultat .....	-30.918	-39
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>124.741</b>	<b>166</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	124.741	166
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>124.741</b>	<b>166</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
4 Domicil ejendomme .....	2.234.248	2.280
4 Investeringsejendomme .....	1.900.000	1.300
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.134.248</b>	<b>3.580</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.134.248</b>	<b>3.580</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender .....	1.955	4
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.955</b>	<b>4</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>59.236</b>	<b>57</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>61.191</b>	<b>61</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.195.439</b>	<b>3.641</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	778.879	655
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>903.879</b>	<b>780</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	111.140	103
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>111.140</b>	<b>103</b>
Prioritetsgæld.....	1.122.503	1.204
Deposita .....	109.800	93
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.232.303</b>	<b>1.297</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	83.285	82
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	5
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	344.813	315
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	22.908	20
Anden gæld.....	1.496.875	1.035
Periodeafgrænsningsposter .....	0	4
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	236	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.948.117</b>	<b>1.461</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.180.420</b>	<b>2.758</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.195.439</b>	<b>3.641</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2019/20	2018/19 kr. 1000
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	45.880	46
	<u>45.880</u>	<u>46</u>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>45.880</b>	<b>46</b>
	<u>45.880</u>	<u>46</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	22.908	20
Regulering af udskudt skat .....	8.010	19
	<u>30.918</u>	<u>39</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>30.918</b>	<b>39</b>
	<u>30.918</u>	<u>39</u>

## NOTER

**4 Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,25% pr. 30. juni 2020. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 0 TDKK.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 38 TDKK.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.354	1.205.788	83.285	773.391
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	109.800	0	109.800
	<u>1.354</u>	<u>1.315.588</u>	<u>83.285</u>	<u>883.191</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 indenfor sambeskatningskredsen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut 1.205.788 DKK er der af givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 2.234.248 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 2019/20 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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **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 finansiel 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 deklarerer.

### **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**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 salgpris 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 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.

## 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 nettorealisationsværdi.

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

### **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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Anker Jessen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-643642062844

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-08-17 17:36:31Z

NEM ID 

## Carsten Feidenhansl (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31611962-RID:1222155557218

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-08-17 17:48:43Z

NEM ID 

## Henrik Anker Jessen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-643642062844

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-08-19 18:19:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C74TM-44JHO-015KX-BBP8V-4XOVN-7JNYA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>