

# HJMK Invest ApS

Blegkilde Alle 8H, 2 th  
9000 Aalborg

CVR-nr. 31 75 06 95

## Årsrapport for 2018

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
11. februar 2019

---

Kristian Valdemar Skov Pedersen  
dirigent



LN Erhverv

- en del af LandboNords  
ØkonomiRådgivning

LANDBONORD • ERHVERVSPARKEN 1, 9700 BRØNDERSLEV

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HJMK Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. februar 2019

### **Direktion**

Kristian Valdemar Skov Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i HJMK Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HJMK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Brønderslev, den 11. februar 2019  
LandboNord  
CVR-nr. 25 04 96 08

Christian Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29466

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HJMK Invest ApS  
Blegkilde Alle 8H, 2 th  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31 75 06 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Kristian Valdemar Skov Pedersen, direktør

### Revisor

LandboNord  
Erhvervsparken 1  
9700 Brønderslev

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
John F. Kennedys Pl.  
9000 Aalborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 332.612, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.990.387.

### **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 HJMK Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme, samt gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### 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 tillæg eller fradrag 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 HJMK Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### 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 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>127.287</b>	<b>143.245</b>
Personaleomkostninger	1	0	-34.495
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>127.287</b>	<b>108.750</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		400.000	550.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>527.287</b>	<b>658.750</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.510	0
Finansielle omkostninger		-110.262	-114.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>425.535</b>	<b>544.235</b>
Skat af årets resultat	2	-92.923	-119.968
<b>Årets resultat</b>		<b>332.612</b>	<b>424.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		332.612	424.267
		<b>332.612</b>	<b>424.267</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Brugsret garage		175.000	175.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>175.000</u>	<u>175.000</u>
Grunde og bygninger		8.067.560	7.645.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>8.067.560</u>	<u>7.645.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	58.510	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		192.000	192.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>250.510</u>	<u>192.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>8.493.070</u>	<u>8.012.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.435	54.000
Andre tilgodehavender		0	49.270
<b>Tilgodehavender</b>		<u>10.435</u>	<u>103.270</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>133.096</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>10.435</u>	<u>236.366</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>8.503.505</u>	<u>8.248.366</u>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.865.387	2.532.774
<b>Egenkapital</b>	5	<b>2.990.387</b>	<b>2.657.774</b>
Hensættelse til udskudt skat		359.683	266.760
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>359.683</b>	<b>266.760</b>
Ansvarlig lånekapital		0	159.376
Gæld til realkreditinstitutter		4.642.743	4.837.645
Deposita		145.000	102.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.787.743</b>	<b>5.099.961</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	197.341	194.883
Banker		21.437	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.999	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.903	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.611	6.488
Anden gæld		51.401	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>365.692</b>	<b>223.871</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.153.435</b>	<b>5.323.832</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.503.505</b>	<b>8.248.366</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	0	34.495
	<u><b>0</b></u>	<u><b>34.495</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	92.923	119.968
	<u><b>92.923</b></u>	<u><b>119.968</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		6.081.728
Tilgang i årets løb		22.560
Kostpris 31. december 2018		<u>6.104.288</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		1.563.272
Årets opskrivninger		400.000
Opskrivninger 31. december 2018		<u>1.963.272</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>8.067.560</b></u>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 31. december 2018	50.000	0
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Årets resultat	8.510	0
Værdireguleringer 31. december 2018	8.510	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>58.510</b>	<b>0</b>

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	2.532.775	2.657.775
Årets resultat	0	332.612	332.612
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>2.865.387</b>	<b>2.990.387</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	159.376	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.032.528	4.840.084	197.341	3.863.775
Deposita	102.940	145.000	0	0
	<b>5.294.844</b>	<b>4.985.084</b>	<b>197.341</b>	<b>3.863.775</b>

## 7 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 8.068.