

HJMK Invest ApS

CVR-nr. 31 75 06 95

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
9. marts 2017

Kristian Valdemar Skov Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |

Årsregnskab

| | |
|--|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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.

Århus, den 31. januar 2017

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 31. januar 2017

LandboNord

CVR-nr. 25 04 96 08

Christian Jensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HJMK Invest ApS
Ingerslevs Boulevard 20, 1. th.
8000 Århus C

CVR-nr.: 31 75 06 95
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Århus

Direktion

Kristian Valdemar Skov Pedersen, direktør

Revisor

LandboNord
Erhvervsparken 1
9700 Brønderslev

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel
Jyllandsgade 14
9850 Hirtshals

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.059.676, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.233.507.

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 2016 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 2016 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 indeholder 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 ejendommenes 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 545.442 | 388.221 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-30.757</u> | <u>-16.893</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 514.685 | 371.328 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 514.685 | 371.328 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>810.351</u> | <u>307.345</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.325.036 | 678.673 |
| Finansielle indtægter | | 16.187 | 3.023.985 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-134.755</u> | <u>-130.493</u> |
| Resultat før skat | | 1.206.468 | 3.572.165 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-146.792</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | <u>1.059.676</u> | <u>3.572.165</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.059.676</u> | <u>3.572.165</u> |
| | | <u>1.059.676</u> | <u>3.572.165</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 4.850.000 | 8.118.450 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>4.850.000</u> | <u>8.118.450</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 192.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>192.000</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>5.042.000</u> | <u>8.118.450</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 33.951 | 5.000 |
| Andre tilgodehavender | | 59.878 | 2.708 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 4 | 1.866.187 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>1.960.016</u> | <u>7.708</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>917</u> | <u>1.149.000</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.960.933</u> | <u>1.156.708</u> |
| Aktiver i alt | | <u>7.002.933</u> | <u>9.275.158</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 2.108.507 | 1.048.832 |
| Egenkapital | 5 | <u>2.233.507</u> | <u>1.173.832</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 146.792 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>146.792</u> | <u>0</u> |
| Ansvarlig lånekapital | | 159.058 | 110.058 |
| Banker | | 0 | 1.488.375 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.083.330 | 5.915.336 |
| Deposita | | 83.613 | 117.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>2.326.001</u> | <u>7.630.769</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 2.095.892 | 316.933 |
| Banker | | 10.714 | 115.590 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.500 | 22.750 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 54.107 | 9.469 |
| Anden gæld | | 113.420 | 5.815 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.296.633</u> | <u>470.557</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.622.634</u> | <u>8.101.326</u> |
| Passiver i alt | | <u>7.002.933</u> | <u>9.275.158</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter

| | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-----------------------|--|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 0 | -90 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>30.757</u> | <u>16.983</u> |
| | <u>30.757</u> | <u>16.893</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>146.792</u> | <u>0</u> |
| | <u>146.792</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2016 | | 8.118.450 |
| Afgang i årets løb | | <u>-4.281.722</u> |
| Kostpris 31. december 2016 | | <u>3.836.728</u> |
| | | |
| Opskrivninger 1. januar 2016 | | 0 |
| Årets opskrivninger | | <u>1.013.272</u> |
| Opskrivninger 31. december 2016 | | <u>1.013.272</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | | <u>4.850.000</u> |
| | | |
| | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
| 4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | <u>1.866.187</u> | <u>0</u> |

Mellemværende med direktør Kristian Skov er opstået i december 2016 som følge af salg af fast ejendom. Sparekassen Vendsyssel har imod aftale ikke overført beløbet til deponeringskonto før efter statusdagen. Mellemværende er således indfriet i 2017.

Noter

5 Egenkapital

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 125.000 | 1.048.831 | 1.173.831 |
| Årets resultat | 0 | 1.059.676 | 1.059.676 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>125.000</u> | <u>2.108.507</u> | <u>2.233.507</u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld 1. januar 2016</u> | <u>Gæld 31. december 2016</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 110.058 | 159.058 | 0 | 0 |
| Banker | 1.608.375 | 454.892 | 454.892 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.112.269 | 3.724.330 | 1.641.000 | 1.365.000 |
| Deposita | 117.000 | 83.613 | 0 | 0 |
| | <u>7.947.702</u> | <u>4.421.893</u> | <u>2.095.892</u> | <u>1.365.000</u> |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.724, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 4.850.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.