

HJMK Invest ApS

Blegkilde Alle 8H, 2 th
9000 Aalborg

CVR-nr. 31 75 06 95

Årsrapport for 2017

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. april 2018

Kristian Valdemar Skov Pedersen
dirigent



LN Erhverv

- en del af LandboNords
ØkonomiRådgivning

LANDBONORD • ERHVERVSPARKEN 1, 9700 BRØNDERSLEV

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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 23. marts 2018

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 2017 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 23. marts 2018
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 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 424.267, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.657.774.

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 2017 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 2017 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 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.

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.

Egenkapital

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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		143.245	545.442
Personaleomkostninger	1	<u>-34.495</u>	<u>-30.757</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		108.750	514.685
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>550.000</u>	<u>810.351</u>
Resultat før finansielle poster		658.750	1.325.036
Finansielle indtægter		-1.974	16.187
Finansielle omkostninger		<u>-112.541</u>	<u>-134.755</u>
Resultat før skat		544.235	1.206.468
Skat af årets resultat	2	<u>-119.968</u>	<u>-146.792</u>
Årets resultat		<u>424.267</u>	<u>1.059.676</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>424.267</u>	<u>1.059.676</u>
		<u>424.267</u>	<u>1.059.676</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Brugsret garage		175.000	0
Immaterielle anlægsaktiver		175.000	0
Grunde og bygninger		7.645.000	4.850.000
Materielle anlægsaktiver	3	7.645.000	4.850.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		192.000	192.000
Finansielle anlægsaktiver		192.000	192.000
Anlægsaktiver i alt		8.012.000	5.042.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.000	33.951
Andre tilgodehavender		49.270	59.878
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	1.866.187
Tilgodehavender		103.270	1.960.016
Likvide beholdninger		133.096	917
Omsætningsaktiver i alt		236.366	1.960.933
Aktiver i alt		8.248.366	7.002.933

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.532.774</u>	<u>2.108.507</u>
Egenkapital	5	<u>2.657.774</u>	<u>2.233.507</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>266.760</u>	<u>146.792</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>266.760</u>	<u>146.792</u>
Ansvarlig lånekapital		159.376	159.058
Gæld til realkreditinstitutter		4.837.645	2.083.330
Deposita		<u>102.940</u>	<u>83.613</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.099.961</u>	<u>2.326.001</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	194.883	2.095.892
Banker		0	10.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	22.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.488	54.107
Anden gæld		<u>0</u>	<u>113.420</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>223.871</u>	<u>2.296.633</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.323.832</u>	<u>4.622.634</u>
Passiver i alt		<u>8.248.366</u>	<u>7.002.933</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	<u>34.495</u>	<u>30.757</u>
	<u>34.495</u>	<u>30.757</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>119.968</u>	<u>146.792</u>
	<u>119.968</u>	<u>146.792</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		3.836.728
Tilgang i årets løb		<u>2.245.000</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>6.081.728</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		1.013.272
Årets opskrivninger		<u>550.000</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>1.563.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>7.645.000</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>1.866.187</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	2.108.507	2.233.507
Årets resultat	0	424.267	424.267
Egenkapital 31. december 2017	125.000	2.532.774	2.657.774

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	159.058	159.376	0	0
Banker	454.892	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.724.330	5.032.528	194.883	4.069.958
Deposita	83.613	102.940	0	0
	4.421.893	5.294.844	194.883	4.069.958

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.066, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr.7.645.