

HJMK Invest ApS

Kistehøjvej 8, Skibtvéd, 9900 Frederikshavn

CVR-nr. 31 75 06 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2021.

Kristian Skov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for HJMK Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. marts 2021

Direktion

Kristian Valdemar Skov Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i HJMK Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJMK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 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.

Pandrup, den 30. marts 2021

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Christian Jensen
Statsautoriseret revisor
mne29466

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | HJMK Invest ApS Kistehøjvej 8, Skibtvad 9900 Frederikshavn |
| | CVR-nr.: 31 75 06 95 |
| | Stiftet: 8. september 2008 |
| | Hjemsted: Frederikshavn Kommune |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Kristian Valdemar Skov Pedersen, direktør |
| Revisor | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank, John F. Kennedys Pl., 9000 Aalborg |
| Dattervirksomhed | Forest Invest ApS, Frederikshavn Kommune |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 321.067 kr. mod 268.522 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 501.664 kr. mod 61.475 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 321.067 | 268.522 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 408.781 | -25.000 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | 0 | 5.000 |
| Driftsresultat | 729.848 | 248.522 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 66.735 | -43.490 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -100.674 | -113.576 |
| Resultat før skat | 695.909 | 91.456 |
| 2 Skat af årets resultat | -194.245 | -29.981 |
| Årets resultat | 501.664 | 61.475 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 56.500 | 55.300 |
| Overføres til overført resultat | 445.164 | 6.175 |
| Disponeret i alt | 501.664 | 61.475 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 8.595.000 | 8.150.152 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 8.595.000 | 8.150.152 |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 81.755 | 15.020 |
| 5 Andre værdipapirer og kapitalandele | 192.000 | 192.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 273.755 | 207.020 |
| Anlægsaktiver i alt | 8.868.755 | 8.357.172 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 1.354 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 42.370 | 44.015 |
| Tilgodehavender i alt | 42.370 | 45.369 |
| Likvide beholdninger | 299.516 | 4.777 |
| Omsætningsaktiver i alt | 341.886 | 50.146 |
| Aktiver i alt | 9.210.641 | 8.407.318 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|------------------|------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 3.316.726 | 2.871.562 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 56.500 | 55.300 |
| Egenkapital i alt | 3.498.226 | 3.051.862 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 506.123 | 357.258 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 506.123 | 357.258 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.671.219 | 4.444.824 |
| Deposita | 143.200 | 132.100 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.814.419 | 4.576.924 |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 258.831 | 199.488 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 81.559 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 68.101 | 14.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 15.995 | 37.909 |
| Selskabsskat | 46.262 | 24.446 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 2.684 | 11.434 |
| Anden gæld | 0 | 52.438 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 391.873 | 421.274 |
| Gældsforpligtelser i alt | 5.206.292 | 4.998.198 |
| Passiver i alt | 9.210.641 | 8.407.318 |

1 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|--|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | 2.865.387 | 0 | 2.990.387 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>6.175</u> | <u>55.300</u> | <u>61.475</u> |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 125.000 | 2.871.562 | 55.300 | 3.051.862 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -55.300 | -55.300 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>445.164</u> | <u>56.500</u> | <u>501.664</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>3.316.726</u> | <u>56.500</u> | <u>3.498.226</u> |

Noter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------------------|------------------------------------|
| 1. Oplysninger om dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2020 | | <u>8.595.000</u> |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>408.783</u> |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen | | <u>0</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 48.928 | 32.406 |
| Årets regulering af udskudt skat | 148.865 | -2.425 |
| Regulering af tidligere års skat | <u>-3.548</u> | <u>0</u> |
| | <u>194.245</u> | <u>29.981</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 6.211.880 | 6.104.288 |
| Tilgang i årets løb | <u>36.067</u> | <u>107.592</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>6.247.947</u> | <u>6.211.880</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2020 | 1.938.272 | 1.963.272 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>408.781</u> | <u>-25.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2020 | <u>2.347.053</u> | <u>1.938.272</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>8.595.000</u> | <u>8.150.152</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,3%

Noter

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|--|---------------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 50.000 | 50.000 |
| Kostpris 31. december 2020 | 50.000 | 50.000 |
| Opskrivninger 1. januar 2020 | -34.980 | 0 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 66.735 | -34.980 |
| Opskrivninger 31. december 2020 | 31.755 | -34.980 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 81.755 | 15.020 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--|-----------|---------------|----------------|
| Forest Invest ApS, Frederikshavn Kommune | 100 % | 81.755 | 66.735 |
| | | 81.755 | 66.735 |

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 192.000 | 192.000 |
| Kostpris 31. december 2020 | 192.000 | 192.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 192.000 | 192.000 |

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2020 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2020 | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.930.050 | 258.831 | 4.671.219 | 3.857.264 |
| Deposita | 143.200 | 0 | 143.200 | 0 |
| | 5.073.250 | 258.831 | 4.814.419 | 3.857.264 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.595 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJMK Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame samt administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

HJMK Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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