

## **H & J Ejendomme ApS**

Faksemosevej 68  
3230 Græsted  
CVR-nr. 33 39 27 61

Årsrapport for 2016  
(6. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2017

Morten Hansen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** H & J Ejendomme ApS  
Faksemosevej 68  
3230 Græsted

**CVR-nr.:** 33 39 27 61

**Stiftet:** 20. januar 2011

**Hjemsted:** Gribskov

**Regnskabsår:** 1. januar 2016 - 31. december 2016

**Direktion** Morten Hansen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for H & J Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 20. marts 2017

I direktionen:

Morten Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i H & J Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H & J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 20. marts 2017

**AUGUSTA REVISION**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

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

Årets resultat udgør kr. 27.011.

Egenkapitalen udgør kr. 528.076.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for H & J Ejendomme ApS for 1. januar 2016 - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Produktionsomkostninger**

Omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommene er værdiansat på baggrund af en mæglervurdering.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE .....		378.091	316.923
Finansielle omkostninger .....	2	<u>-157.793</u>	<u>-167.956</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER.....		220.298	148.967
Værdiregulering ejendomme .....		<u>-144.953</u>	<u>15.149</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		75.345	164.116
Skat af årets resultat .....	3	<u>-48.334</u>	<u>-34.746</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>27.011</u></u>	<u><u>129.371</u></u>
<b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ....		0	0
Overført resultat .....		<u>27.011</u>	<u>129.371</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>27.011</u></u>	<u><u>129.371</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	4	<u>6.275.000</u>	<u>6.380.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>6.275.000</u>	<u>6.380.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>6.275.000</u>	<u>6.380.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Likvide beholdninger .....		<u>41.000</u>	<u>29.680</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>41.000</u>	<u>29.680</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>6.316.000</u></u>	<u><u>6.409.680</u></u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		0	0
Overført overskud .....		448.076	421.065
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>5</b>	<u><b>528.076</b></u>	<u><b>501.065</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		<u>12.870</u>	<u>10.296</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>12.870</b></u>	<u><b>10.296</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	6	3.409.675	3.534.841
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	6	48.055	122.256
Anden langfristet gæld.....	6	<u>2.182.087</u>	<u>2.078.183</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>5.639.817</b></u>	<u><b>5.735.280</b></u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	6	115.767	132.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	0
Anden gæld .....		<u>19.470</u>	<u>30.716</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>135.237</b></u>	<u><b>163.040</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>5.775.054</b></u>	<u><b>5.898.320</b></u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><u><b>6.316.000</b></u></u>	<u><u><b>6.409.680</b></u></u>
Personaleforhold .....	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	8		

## Noter

### 1 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

### 2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 2.295 renter til tilknyttede virksomheder.

<b>3 Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	45.760	32.172
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>2.574</u>	<u>2.574</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>48.334</u></u>	<u><u>34.746</u></u>

### 4 Anlægsoversigt

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2016.....	6.364.851
Tilgang .....	39.953
Afgang .....	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016.....	<u>6.404.804</u>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2016.....	15.149
Årets op-/nedskrivninger .....	-144.953
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016.....	<u>-129.804</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016.....	<u><u>6.275.000</u></u>

Ejendommene er værdiansat ud fra en mægler vurdering med en anvendt forrentningsprocent på 6%.

## Noter

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital primo .....	80.000	0	421.065	0	501.065
Betalt udbytte .....	-	0	0	0	0
Årets resultat .....	-	0	27.011	0	27.011
Egenkapital ultimo .....	<u>80.000</u>	<u>0</u>	<u>448.076</u>	<u>0</u>	<u>528.076</u>

	31/12-16	31/12-15
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 80 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	3.525.442	115.767	3.409.675	2.912.918
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	48.055	0	48.055	0
Anden langfristet gæld .....	<u>2.182.087</u>	<u>0</u>	<u>2.182.087</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>5.755.584</u>	<u>115.767</u>	<u>5.639.817</u>	<u>2.912.918</u>

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab M. & M. Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, nominelt beløb kr. 4.205.000, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør kr. 3.525.442, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 6.275.000.