
HJ Renovering ApS

Tvillingernes Kvarter 51, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 33 95 63 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2019

Henning Feldthaus
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. maj 2019

Direktion

Henning Feldthaus

Jytte Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HJ Renovering ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 IESBA's etiske 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.

Esbjerg, den 23. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet

HJ Renovering ApS
Tvillingernes Kvarter 51
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 33 95 63 47
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Henning Feldthaus
Jytte Hansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for HJ Renovering ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 100.065, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 3.850.975.

Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer af investeringsaktiver for i alt TDKK 437.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		954.191	960.160
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-437.165	536.758
Bruttofortjeneste		517.026	1.496.918
Personaleomkostninger	1	-423.960	-426.152
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.335	-3.000
Resultat før finansielle poster		89.731	1.067.766
Finansielle omkostninger	2	-216.244	-266.741
Resultat før skat		-126.513	801.025
Skat af årets resultat	3	26.448	-177.038
Årets resultat		-100.065	623.987

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Overført resultat		-100.065	423.987
		-100.065	623.987

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	5	12.885.599	13.570.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	21.676	0
Materielle anlægsaktiver		12.907.275	13.570.000
Anlægsaktiver		12.907.275	13.570.000
Andre tilgodehavender		0	3.986
Tilgodehavender		0	3.986
Omsætningsaktiver		0	3.986
Aktiver		12.907.275	13.573.986

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.770.975	3.871.040
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		3.850.975	4.151.040
Hensættelse til udskudt skat		1.087.000	1.171.000
Hensatte forpligtelser		1.087.000	1.171.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.474.586	3.749.161
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.474.586	3.749.161
Gæld til realkreditinstitutter	6	233.028	185.199
Kreditinstitutter		406.092	445.257
Gæld til associerede virksomheder		2.184.512	3.104.512
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		190.750	247.000
Selskabsskat		57.552	93.038
Anden gæld		422.780	427.779
Kortfristede gældsforpligtelser		3.494.714	4.502.785
Gældsforpligtelser		7.969.300	8.251.946
Passiver		12.907.275	13.573.986
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	3.871.040	200.000	4.151.040
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-100.065	0	-100.065
Egenkapital 31. december	80.000	3.770.975	0	3.850.975

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	357.753	357.728
Andre omkostninger til social sikring	15.989	17.730
Andre personaleomkostninger	50.218	50.694
	<u>423.960</u>	<u>426.152</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	86.751	114.495
Andre finansielle omkostninger	129.493	102.726
Kursreguleringer omkostninger	0	49.520
	<u>216.244</u>	<u>266.741</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	57.552	93.038
Årets udskudte skat	-84.000	84.000
	<u>-26.448</u>	<u>177.038</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK
Kostpris 1. januar		36.000
Tilgang i årets løb		<u>25.011</u>
Kostpris 31. december		<u>61.011</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		36.000
Årets afskrivninger		<u>3.335</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>39.335</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>21.676</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	8.085.223
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	1.115.599
Afgang i årets løb	-935.886
Kostpris 31. december	<u>8.264.936</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.484.777
Årets værdireguleringer	-450.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-414.114
Værdireguleringer 31. december	<u>4.620.663</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.885.599</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018	2017
	DKK	DKK
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	6	5
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3	3
Gennemsnitlig afkastkrav i %	8	8

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.515.710	2.982.299
Mellem 1 og 5 år	958.876	766.862
Langfristet del	<u>4.474.586</u>	<u>3.749.161</u>
Inden for 1 år	<u>233.028</u>	<u>185.199</u>
	<u>4.707.614</u>	<u>3.934.360</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.460.599	12.220.000
-----------------------------------------------------	------------	------------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Renovering ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen omfatter de lejeløb, som kan henføres til regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.