

H.N. Ejendomme ApS

Ålekistevej 87

2720 Vanløse

CVR-nr. 34 68 99 03

Årsrapport for 2016/17

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. november 2017

Henrik Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for H.N. Ejendomme 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2017

Direktion

Henrik Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H.N. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 2. november 2017

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen
registreret revisor, CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	H.N. Ejendomme ApS Ålekistevej 87 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 34 68 99 03
	Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
	Stiftet: 22. august 2012
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: København
Direktion	Henrik Nielsen, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, investeringsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 693.903, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 799.268.

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 H.N. Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

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

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 realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Bruttofortjeneste		1.107.164	186.297
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.068</u>	<u>-33.462</u>
Resultat før finansielle poster		1.070.096	152.835
Finansielle indtægter		2.263	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-194.022</u>	<u>-126.893</u>
Resultat før skat		878.337	25.942
Skat af årets resultat	2	<u>-184.434</u>	<u>-5.706</u>
Årets resultat		<u>693.903</u>	<u>20.236</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>693.903</u>	<u>20.236</u>
		<u>693.903</u>	<u>20.236</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.611.754	4.442.980
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.611.754</u>	<u>4.442.980</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.611.754</u>	<u>4.442.980</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.263	0
Andre tilgodehavender		6.213	2.700
Udskudt skatteaktiv		18.621	15.109
Tilgodehavender		<u>177.097</u>	<u>17.809</u>
Likvide beholdninger		<u>160.654</u>	<u>26.321</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>337.751</u>	<u>44.130</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.949.505</u></u>	<u><u>4.487.110</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>719.268</u>	<u>25.366</u>
Egenkapital	4	<u>799.268</u>	<u>105.366</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.608.908	2.231.236
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.630.609	1.536.316
Selskabsskat		187.946	13.068
Deposita		<u>94.700</u>	<u>52.200</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.522.163</u>	<u>3.832.820</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	90.881	64.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.563	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		479.504	462.404
Anden gæld		<u>18.126</u>	<u>22.201</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>628.074</u>	<u>548.924</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.150.237</u>	<u>4.381.744</u>
Passiver i alt		<u><u>5.949.505</u></u>	<u><u>4.487.110</u></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	58.978	54.200
Andre finansielle omkostninger	<u>135.044</u>	<u>72.693</u>
	<u>194.022</u>	<u>126.893</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	187.946	13.068
Årets udskudte skat	<u>-3.512</u>	<u>-7.362</u>
	<u>184.434</u>	<u>5.706</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris primo		4.511.656
Tilgang i årets løb		3.445.427
Afgang i årets løb		<u>-2.260.687</u>
Kostpris ultimo		<u>5.696.396</u>
Af- og nedskrivninger primo		68.676
Årets afskrivninger		42.570
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-26.604</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>84.642</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.611.754</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	25.365	105.365
Årets resultat	0	693.903	693.903
Egenkapital ultimo	80.000	719.268	799.268

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.203.699	1.952.220
Mellem 1 og 5 år	405.209	279.016
Langfristet del	2.608.908	2.231.236
Inden for et år	90.881	64.319
	<u>2.699.789</u>	<u>2.295.555</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	1.630.609	1.536.316
Langfristet del	1.630.609	1.536.316
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>1.630.609</u>	<u>1.536.316</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>187.946</u>	<u>13.068</u>
Langfristet del	<u>187.946</u>	<u>13.068</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>187.946</u>	<u>13.068</u>
 Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>94.700</u>	<u>52.200</u>
Langfristet del	<u>94.700</u>	<u>52.200</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>94.700</u>	<u>52.200</u>

6 Eventualposter m.v.

Selskabet står som selvskyldnerkautionist for eventuelle lån i modervirksomheden og søstervirksomhederne overfor Jyske Bank.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mathilde Holding ApS (Administrationsselskab), Byens Service ApS og Henriks Bilsalg ApS. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for eventuelle forpligtelser til at holde kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2017 eller senere.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.699, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 3.931.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeningen Roskildevej 388, på t.kr. 42, er der givet pant i ejendommen.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeningen Agerskovvej, på t.kr. 53, er der givet pant i ejendommen.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeningen Rødovre Parkvej, på t.kr. 90, er der givet pant i ejendommen.