



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HJ APS**  
**FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. maj 2019

---

Kenneth Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet HJ ApS Frederikssundsvej 208 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 35 04 91 34 Stiftet: 27. februar 2013 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet HJ 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2019

Direktion:

---

Kenneth Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet HJ ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet HJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 20. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 beregnet på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2018 udviser et resultat på DKK -50.312 mod DKK 613.263 for perioden 1. januar - 31. december 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.028.939.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>-8.650</b>	<b>-14.731</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		27.762	540.789
<b>AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>19.112</b>	<b>526.058</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	24.971	278.020
Andre finansielle omkostninger.....	2	-114.237	-15.411
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-70.154</b>	<b>788.667</b>
Skat af årets resultat.....	3	19.842	-175.404
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-50.312</b>	<b>613.263</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-50.312	613.263
<b>I ALT.....</b>		<b>-50.312</b>	<b>613.263</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		1.800.000	3.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.800.000</b>	<b>3.950.000</b>
Andre værdipapirer.....		1.000.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.800.000</b>	<b>3.950.000</b>
Andre tilgodehavender.....		2.416.709	3.916.709
Tilgodehavende selskabsskat.....		89.829	262.215
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.506.538</b>	<b>4.178.924</b>
Andre værdipapirer.....		1.984.708	1.064.045
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.984.708</b>	<b>1.064.045</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.891.298</b>	<b>314.995</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.382.544</b>	<b>5.557.964</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.182.544</b>	<b>9.507.964</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.948.939	3.999.250
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>4.028.939</b>	<b>4.079.250</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		265.760	551.494
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>265.760</b>	<b>551.494</b>
Anden gæld.....		4.852.086	4.852.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>4.852.086</b>	<b>4.852.086</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.625	25.000
Anden gæld.....		134	134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>35.759</b>	<b>25.134</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.887.845</b>	<b>4.877.220</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.182.544</b>	<b>9.507.964</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	24.971	278.020	
	<b>24.971</b>	<b>278.020</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	114.237	15.411	
	<b>114.237</b>	<b>15.411</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	265.892	56.430	
Regulering af udskudt skat.....	-285.734	118.974	
	<b>-19.842</b>	<b>175.404</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		1.443.211	
Tilgang.....		42.238	
Afgang.....		-893.449	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>592.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		2.506.789	
Opskrivninger solgte aktiver tilbageført.....		-1.298.789	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>1.208.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>1.800.000</b>	

Investeringsejendomme består af 1 boligudlejningsejendom i Storkøbenhavn, som fastsættes individuelt på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser fra Boliga.

Boligudlejningsejendom, værdiansat til i alt 1,8 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignelige ejendomme offentliggjort på Boliga. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 28 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 1,8 mio. kr.

I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

## NOTER

						Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>						<b>5</b>
					Andre værdipapirer	
Tilgang .....					1.000.000	
Kostpris 31. december 2018.....					1.000.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>					<b>1.000.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>						 <b>6</b>
		Selskabs-	Overført			
		kapital	overskud		I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....		80.000	3.999.251		4.079.251	
Forslag til resultatdisponering.....			-50.312		-50.312	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>		<b>80.000</b>	<b>3.948.939</b>		<b>4.028.939</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						 <b>7</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Anden gæld.....	4.852.086	0	4.852.086	4.852.086	0	
	<b>4.852.086</b>	<b>0</b>	<b>4.852.086</b>	<b>4.852.086</b>	<b>0</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>8</b>
Der er i ejendomme, med en bogført værdi på 1.800 tkr., stillet sikkerhed for 25 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2017: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet HJ ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene fastlægges individuelt på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.