



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. april 2020

---

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 26. april 2020

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 dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret.

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 2019 udviser et resultat på DKK 112.170 mod DKK -50.312 for perioden 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.141.108.

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>-20.237</b>	<b>19.112</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	0
<b>AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>179.763</b>	<b>19.112</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	169.649	24.971
Andre finansielle omkostninger.....	2	-227.627	-114.237
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>121.785</b>	<b>-70.154</b>
Skat af årets resultat.....	3	-9.615	19.842
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>112.170</b>	<b>-50.312</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		112.170	-50.312
<b>I ALT.....</b>		<b>112.170</b>	<b>-50.312</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		2.000.000	1.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.800.000</b>
Andre værdipapirer.....		1.000.000	1.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>2.800.000</b>
Andre tilgodehavender.....		2.447.209	2.416.709
Tilgodehavende selskabsskat.....		159.918	89.829
Periodeafgrænsningsposter.....		800.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.407.127</b>	<b>2.506.538</b>
Andre værdipapirer.....		3.090.813	1.984.708
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.090.813</b>	<b>1.984.708</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>626.505</b>	<b>1.891.297</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.124.445</b>	<b>6.382.543</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.124.445</b>	<b>9.182.543</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.061.108	3.948.939
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>4.141.108</b>	<b>4.028.939</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		275.375	265.760
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>275.375</b>	<b>265.760</b>
Anden gæld.....		5.652.086	4.852.085
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>5.652.086</b>	<b>4.852.085</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.781	35.625
Anden gæld.....		24.095	134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>55.876</b>	<b>35.759</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.707.962</b>	<b>4.887.844</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.124.445</b>	<b>9.182.543</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>9</b>		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	169.649	24.971	
	<b>169.649</b>	<b>24.971</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	227.627	114.237	
	<b>227.627</b>	<b>114.237</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	265.892	
Regulering af udskudt skat.....	9.615	-285.734	
	<b>9.615</b>	<b>-19.842</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		592.000	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>592.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		1.208.000	
Årets opskrivninger .....		200.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>1.408.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>2.000.000</b>	
<p>Investeringsejendomme består af 1 boligudlejningsejendom i Vanløse, som blev anskaffet i 2015 og udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.</p> <p>Dagsværdien er pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 31 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er 64 kvm. hvilket svarer til en handelspris på 2 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.</p>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2019.....		1.000.000	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>1.000.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>1.000.000</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			80.000	3.948.938	4.028.938	
Forslag til resultatdisponering.....				112.170	112.170	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>80.000</b>	<b>4.061.108</b>	<b>4.141.108</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Anden gæld.....	5.652.086	0	4.852.086	4.852.085	0	
	<b>5.652.086</b>	<b>0</b>	<b>4.852.086</b>	<b>4.852.085</b>	<b>0</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Der er i ejendomme, med en bogført værdi på 2.000 kr., stillet sikkerhed for 25 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet HJ ApS for 2019 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 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 fastsættes individuelt på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret.

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 genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

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.