

# **H.N. EJENDOMSINVEST ApS**

Ryvangs Allé 68  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/06/2019**

---

**Henriette Maria Møller Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** H.N. EJENDOMSINVEST ApS  
Ryvangs Allé 68  
2900 Hellerup

CVR-nr: 35889477  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for H.N. EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hellerup, den 01/06/2019

## **Direktion**

Henriette Maria Møller Nielsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været i overensstemmelse med formålsparagraffen.

## Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 121.442.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

## Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
**REGNSKABSGRUNDLAG**

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Omregning af fremmed valuta**

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Indtægts- og omkostningskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug", "andre driftsindtægter", og "andre eksterne omkostninger".

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger, og administrationsomkostninger.

**Selskabsskat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og regulering af udskudt skat.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffelsessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider. Bygninger afskrives over 50 år.

Opskrivning på fast ejendom er, med fradrag af forholdsmæssig andel af udskudt skat, overført til opskrivningshenlæggelser.

**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder værdiansættes i årsrapporten til anskaffelsessum.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

Andre tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

**Aktiveret skat**

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

**Gæld**

Gæld optages til den amortiserede restgæld på balancedagen.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.234.190</b>	<b>709.476</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-378.913	-187.250
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>855.277</b>	<b>522.226</b>
Andre finansielle indtægter .....		39.040	86.881
Øvrige finansielle omkostninger .....		-690.642	-235.342
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>203.675</b>	<b>373.765</b>
Skat af årets resultat .....	2	-82.233	-63.855
<b>Årets resultat .....</b>		<b>121.442</b>	<b>309.910</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		121.442	309.910
<b>I alt .....</b>		<b>121.442</b>	<b>309.910</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		26.383.217	10.563.969
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>26.383.217</b>	<b>10.563.969</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		125.000	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>125.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.508.217</b>	<b>10.663.969</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	117.984
Andre tilgodehavender .....		2.763.538	2.022.930
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.763.538</b>	<b>2.140.914</b>
Likvide beholdninger .....		364.939	1.596.509
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.128.477</b>	<b>3.737.423</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>29.636.694</b>	<b>14.401.392</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger .....		713.859	
Overført resultat .....		477.883	356.440
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.241.742</b>	<b>406.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.617.316	6.699.478
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.617.316</b>	<b>6.699.478</b>
Gæld til banker .....		12.135.710	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		48.843	19.500
Skyldig selskabsskat .....		143.594	87.050
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		9.211.989	7.188.924
Deposita .....		237.500	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.777.636</b>	<b>7.295.474</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>28.394.952</b>	<b>13.994.952</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>29.636.694</b>	<b>14.401.392</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018 kr.	2017 kr.
Bygninger	378913	187250
	<u>378913</u>	<u>187250</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	165594	105050
Ændring af udskudt skat	117984	-41195
- overført til opskrivningsshenlæggelse	-201345	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>82233</u>	<u>63855</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>11100260</u>
Tilgang	15282957
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>26383217</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	915204
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>915204</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-536291
Årets afskrivning	-378913
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-915204</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>26383217</u></b>

#### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 50 aktier a 1000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:

Stiftelse d. 17/6-14 kr. 50.000

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtelser pr. balancedagen.

Selskabet har ikke garantistillelser af nogen art.

Selskabet har ikke ved regnskabsårets udløb kontraktlignende forpligtelser, udover indgået huslejekontrakter med lejere.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 26.383.217

Samlede hæftelser til prioritetsgæld, ejer- og løsøre pantebrev kr. 18.753.026

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0