

# **H.N. EJENDOMSINVEST ApS**

Gl Vallerødvej 23  
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/08/2020**

---

**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  
Gl Vallerødvej 23  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr: 35889477  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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.

Rungsted Kyst, den 17/08/2020

## **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. 109.095.

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.

**Personaleomkostninger**

Omfatter alle lønmæssige relationer omkring personalet.

**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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.545.010</b>	<b>1.234.190</b>
Personaleomkostninger .....	1	-211.421	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-521.606	-378.913
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>811.983</b>	<b>855.277</b>
Andre finansielle indtægter .....		529	39.040
Øvrige finansielle omkostninger .....		-663.598	-690.642
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>148.914</b>	<b>203.675</b>
Skat af årets resultat .....	3	-39.819	-82.233
<b>Årets resultat .....</b>		<b>109.095</b>	<b>121.442</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		109.095	121.442
<b>I alt .....</b>		<b>109.095</b>	<b>121.442</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		26.820.354	26.383.217
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>26.820.354</b>	<b>26.383.217</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		100.000	125.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>100.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.920.354</b>	<b>26.508.217</b>
Andre tilgodehavender .....		68.571	2.763.538
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>68.571</b>	<b>2.763.538</b>
Likvide beholdninger .....		1.318.604	364.939
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.387.175</b>	<b>3.128.477</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.307.529</b>	<b>29.636.694</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger .....		1.120.712	713.859
Overført resultat .....		586.977	477.883
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.757.689</b>	<b>1.241.742</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.375.061	6.617.316
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.375.061</b>	<b>6.617.316</b>
Gæld til banker .....		11.807.130	12.135.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		33.008	48.843
Skyldig selskabsskat .....		114.572	143.594
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		8.102.569	9.211.989
Deposita .....		117.500	237.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.174.779</b>	<b>21.777.636</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.549.840</b>	<b>28.394.952</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.307.529</b>	<b>29.636.694</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	209433	0
Pensionsbidrag	1988	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>211421</u>	<u>0</u>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	521606	378913
	<u>521606</u>	<u>378913</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	154572	165594
Ændring af udskudt skat	0	117984
- overført til opskrivningshenlæggelse	-114753	-201345
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>39819</u>	<u>82233</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	26383217
Tilgang	437137
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26820354</b>
Opskrivninger primo	915204
Årets opskrivning	521606
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1436810</b>
Af- og nedskrivning primo	-915204
Årets afskrivning	-521606
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>1436810</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26820354</b>

#### 5. 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

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtigelser pr. balancedagen.

Selskabet har ikke garantistillelser af nogen art.

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

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 26.820.354

Samlede hæftelser til prioritetsgæld, ejer- og løsøre pantebrev kr. 18.182.191

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1