

Hjembo Ejendomme ApS

Damvej 10
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/04/2019

Christian Løche Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hjembo Ejendomme ApS Damvej 10 7000 Fredericia
	CVR-nr: 36054557
	Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Lumbyesvej 27B 7000 Fredericia DK Danmark
	CVR-nr: 14119507
	P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Hjembo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 2018 – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15/03/2019

Direktion

Michael Hermansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hjembo Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hjembo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Vores 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.

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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Fredericia, 15/03/2019

M. Petersen , mne9642
statsautoriseret revisor

MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i primært boligejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 1. januar 2019 fusioneret med Lejbo Nymarksvej ApS med Hjembo Ejendomme ApS som det fortsættende selskab og Lejbo Nymarksvej ApS som det ophørende selskab.

Fusionen har bevirket, at egenkapitalen primo er steget fra kr. 2.594.308 til kr. 2.935.176 samt at balancesummen primo er steget fra kr. 62.075.681 til kr. 74.119.548.

Ledelsen vurderer årets resultat som forventet.

Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer at kunne opretholde den nuværende aktivitet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT

Fusion

Som en konsekvens af den i ledelsesberetningen omtalte fusion, er sammenligningstallene i såvel resultatopgørelse, balance og noter tilpasset, så hver post udviser de samlede beløbsstørrelser primo for de fusionerede selskaber.

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o. lign.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger ved ejendommenes drift samt selskabets administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pension og andre lønrelaterede omkostninger.

Arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger indregnes i andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med eventuelle skattemæssige underskud.

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat på grundlag af anskaffelsessummen incl. forbedringer og med til-læg af eventuelle opskrivninger. Opskrivningerne sker på grundlag af uafhængige vurderinger. Opskrivningerne indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget er den opskrevne værdi (dagsværdien) med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

En ændring af den opskrevne værdi (dagsværdien) for ejendommene indregnes direkte i balancen. Ændring i udskudt skat samt ændring i reserve for opskrivning, som følge af ændring i dagsværdien, indregnes ligeledes direkte i balancen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Den del af årets bygningsafskrivninger – fratrukket udskudt skat herpå – som vedrører opskrivning af bygningerne, reduceres på "Opskrivningshenlæggelser" og tillægges "Overført resultat" under egenkapitalen.

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 13.500, udgiftsføres straks.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter (prioritetsgæld) måles på udbetalingstidspunktet til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte omkostninger ved låneoptagelsen. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, hvilket betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og gældens nominelle værdi, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning efter den effektive rentes metode.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen. Gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.865.670	3.026.196
Personaleomkostninger		-157.958	-266.509
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-371.473	-338.222
Resultat af ordinær primær drift		2.336.239	2.421.465
Andre finansielle indtægter		0	216.530
Øvrige finansielle omkostninger		-434.887	-1.028.592
Ordinært resultat før skat		1.901.352	1.609.403
Skat af årets resultat	1	-418.298	-366.349
Årets resultat		1.483.054	1.243.054
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.483.054	
I alt		1.483.054	

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		81.940.190	72.956.023
Materielle anlægsaktiver i alt	2	81.940.190	72.956.023
Anlægsaktiver i alt		81.940.190	72.956.023
Udskudte skatteaktiver		0	14.250
Andre tilgodehavender		57.429	132.986
Tilgodehavender i alt		57.429	147.236
Likvide beholdninger		95.596	1.016.289
Omsætningsaktiver i alt		153.025	1.163.525
Aktiver i alt		82.093.215	74.119.548

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		725.000	725.000
Reserve for opskrivninger		2.305.572	2.326.151
Overført resultat		16.387.658	-115.975
Egenkapital i alt		19.418.230	2.935.176
Hensættelse til udskudt skat		626.921	809.586
Hensatte forpligtelser i alt		626.921	809.586
Gæld til realkreditinstitutter		56.484.451	51.381.426
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	56.484.451	51.381.426
Gæld til realkreditinstitutter		772.069	523.128
Gæld til banker		118.246	479.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.027.250	417.507
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.245.029	15.655.029
Skyldig selskabsskat		600.963	334.156
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.800.056	1.584.291
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.563.613	18.993.360
Gældsforpligtelser i alt		62.048.064	70.374.786
Passiver i alt		82.093.215	74.119.548

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	725.000	2.326.151	-115.975	2.935.176
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		-20.579	20.579	0
Årets resultat			1.483.054	1.483.054
Tilskud fra koncern			15.000.000	15.000.000
Egenkapital, ultimo	725.000	2.305.572	16.387.658	19.418.230

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	600.963	319.906
Ændring af udskudt skat	-182.665	46.443
	<u>418.298</u>	<u>366.349</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	71.829.681
Årets tilgang	9.355.640
Anskaffelsessum ultimo	<u>81.185.321</u>
Opskrivninger primo	2.982.245
Andel af samlede afskrivninger	-26.384
Opskrivninger ultimo	<u>2.955.861</u>
Afskrivning primo	1.855.903
Årets afskrivning	371.473
Heraf vedørende afskrivninger	-26.384
Afskrivning ultimo	<u>-2.200.992</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>81.940.190</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2018 Gæld i alt kr.	31/12 2018 Gæld i alt kr.	Afdrag 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitut	<u>51.904.554</u>	<u>57.256.520</u>	<u>772.069</u>	<u>53.398.487</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Hermansen Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncernens skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hermansen Invest ApS.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 57.256.520, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 31/12 2018 kr. 81.940.190.

Selskabet er i besiddelse af 2 stk. ejerpantebreve på i alt kr. 10.340.000 med pant i 2 af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 19.938.621.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1