

## **HJL Ejendom ApS**

co HJL Byg ApS  
Svalehøjvej 18  
3650 Ølstykke

CVR-nr. 37 50 53 07

**Årsrapport for 2018/19**  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. november 2019

---

Henrik Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for HJL Ejendom 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 28. november 2019

### **Direktion**

Henrik Jørgen Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i HJL Ejendom ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HJL Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 28. november 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HJL Ejendom ApS  
co HJL Byg ApS  
Svalehøjvej 18  
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 37 50 53 07

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 1. marts 2016

Hjemsted: Egedal

### Direktion

Henrik Jørgen Larsen

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed i form af ejendomsbesiddelse samhandel og service og aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 198.302, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 247.709.

Selskabet har fortsat tabt selskabskapitalen og er følgelig omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler. Ledelsen er opmærksom på dette og arbejder på at sikre selskabet arbejdskapital ved at få solgt selskabets lager ejendomme, der ventes at indbringe et tilstrækkeligt stort provenu, til at retablere selskabskapitalen. Indtil da er selskabet sikret den fornødne arbejdskapital igennem koncernen, ligesom koncernselskaberne træder tilbage for øvrige kreditorer. Det er således ledelsens vurdering, at betingelserne for at kunne aflægge regnskab under forudsætning af fortsat drift, er tilstede.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for HJL Ejendom ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Investeringsejendom	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Varebeholdninger

Fast ejendom bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>81.473</b>	<b>53</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-65.025	-65
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.448</b>	<b>-12</b>
Finansielle omkostninger	1	-214.750	-118
<b>Resultat før skat</b>		<b>-198.302</b>	<b>-130</b>
Skat af årets resultat	2	0	8
<b>Årets resultat</b>		<b>-198.302</b>	<b>-122</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-198.302	-122
		<b>-198.302</b>	<b>-122</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.201.165</u>	<u>3.266</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>3.201.165</b></u>	<u><b>3.266</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.201.165</b></u>	<u><b>3.266</b></u>
<b>Varebeholdninger</b>	4	<u><b>6.192.345</b></u>	<u><b>5.792</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>32.331</b></u>	<u><b>259</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.224.676</b></u>	<u><b>6.051</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.425.841</b></u></u>	<u><u><b>9.317</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-297.709	-99
<b>Egenkapital</b>	5	<u>-247.709</u>	<u>-49</u>
Banker		1.812.397	1.805
Gæld til realkreditinstitutter		2.300.961	2.301
Deposita		180.000	180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>4.293.358</u>	<u>4.286</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.159.540	3.810
Anden gæld		220.652	1.270
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>5.380.192</u>	<u>5.080</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>9.673.550</u>	<u>9.366</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>9.425.841</u>	<u>9.317</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	76.833	90
Andre finansielle omkostninger	<u>137.917</u>	<u>28</u>
	<b><u>214.750</u></b>	<b><u>118</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-8</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-8</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2018		<u>3.396.240</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>3.396.240</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018		130.050
Årets afskrivninger		<u>65.025</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		<u>195.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<b><u>3.201.165</u></b>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Varebeholdninger</b>		
Ejendomme til videresalg	<u>6.192.345</u>	<u>5.792</u>
	<b><u>6.192.345</u></b>	<b><u>5.792</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	-99.407	-49.407
Årets resultat	0	-198.302	-198.302
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-297.709</b>	<b>-247.709</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.804.813	1.812.397	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.300.961	2.300.961	0	0
Deposita	180.000	180.000	0	0
	<b>4.285.774</b>	<b>4.293.358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har fortsat tabt selskabskapitalen og er følgelig omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler. Ledelsen er opmærksom på dette og arbejder på at sikre selskabet arbejds kapital ved at få solgt selskabets lager ejendomme, der ventes at indbringe et tilstrækkeligt stort provenu, til at retablere selskabskapitalen. Indtil da er selskabet sikret den fornødne arbejds kapital igennem koncernen, ligesom koncernselskaberne træder tilbage for øvrige kreditorer. Det er således ledelsens vurdering, at betingelserne for at kunne aflægge regnskab under forudsætning af fortsat drift, er tilstede.

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HJ Larsen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.v.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitut, t.kr. 4.113, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 3.201.

Der er tinglyst ejerpantebreve for kr. 1.680.000 i selskabet materielle anlægsaktiver og varelager (ejendomme), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 9.394. Pantebrevene er lyst i selskabets eget navn og ligger ikke til sikkerhed for nogen kreditorer.