



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**H&J PROPERTY MANAGEMENT APS**

**SKAGENSVEJ 585, 9981 JERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. august 2020

---

John Splidt Larsen

**CVR-NR. 37 93 03 26**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	H&J Property Management ApS Skagensvej 585 9981 Jerup
	CVR-nr.: 37 93 03 26 Stiftet: 11. august 2016 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Splidt-Larsen Nguyen Thi Ha Hanh
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for H&J Property Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jerup, den 18. august 2020

Direktion:

---

John Splidt-Larsen

---

Nguyen Thi Ha Hanh

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i H&J Property Management ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for H&J Property Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 18. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **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>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>109.535</b>	<b>-71.529</b>
Af- og nedskrivninger.....		-4.354	-17.925
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-400.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-294.819</b>	<b>-89.454</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-53.207	-102.596
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-348.026</b>	<b>-192.050</b>
Skat af årets resultat.....	2	119.670	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-228.356</b>	<b>-192.050</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-228.356	-192.050
<b>I ALT</b> .....		<b>-228.356</b>	<b>-192.050</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		16.326	20.680
Investeringsjendomme.....		4.400.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.416.326</b>	<b>4.820.680</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.416.326</b>	<b>4.820.680</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		15.011	0
Tilgodehavender.....		15.011	0
Likvide beholdninger.....		77.304	3.994
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>92.315</b>	<b>3.994</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.508.641</b>	<b>4.824.674</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.353.694	1.582.050
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.403.694</b>	<b>1.632.050</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		380.718	500.388
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>380.718</b>	<b>500.388</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.459	0
Depositum.....		19.500	19.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>27.959</b>	<b>19.500</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		12	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.126	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.653.538	2.665.778
Anden gæld.....		17.594	6.958
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.696.270</b>	<b>2.672.736</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.724.229</b>	<b>2.692.236</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.508.641</b>	<b>4.824.674</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	34.551	66.444	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	18.656	36.152	
	<b>53.207</b>	<b>102.596</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-119.670	0	
	<b>-119.670</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2019.....	45.476	2.313.206	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>45.476</b>	<b>2.313.206</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	0	2.486.794	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>2.486.794</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	24.796	0	
Årets afskrivninger .....	4.354	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>29.150</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	0	
Årets værdireguleringer.....	0	-400.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>-400.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>16.326</b>	<b>4.400.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		0	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investerings ejendommen består af to forretningslokaler og to lejligheder, der er beliggende i Frederikshavn. Den blev anskaffet i 2016. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 321 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 887 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 67 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5 - 5,75 % for beboelse samt 9 % for forretningslokaler, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendoms typen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Frederikshavn.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Anparts kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			50.000	1.582.050	1.632.050	
Forslag til resultatdisponering.....				-228.356	-228.356	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>50.000</b>	<b>1.353.694</b>	<b>1.403.694</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</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.....	13.459	5.000	0	0	0	
Depositum.....	19.500	0	0	19.500	0	
	<b>32.959</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>19.500</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Der påhviler ingen eventualforpligtelser.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for H&J Property Management 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****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7 år	0 %
--	------	-----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

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 i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.