

Ejendomsselskabet Hong ApS

Kamgårdsvej 33  
5690 Tommerup

CVR-nr. 39 68 13 74

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
17. april 2020

---

Xiao-Hong Xie  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Hong 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 17. april 2020

## Direktion

Xiao-Hong Xie  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ledelsen i Ejendomsselskabet Hong ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hong ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden 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.

Tommerup, den 17. april 2020

Revision Fyn  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 89 64 44

Gitte Martinsen  
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer  
MNE-nr. mne16656

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hong ApS Kamgårdsvej 33 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 39 68 13 74
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 22. juni 2018
	Hjemsted: Assens Kommune
<b>Direktion</b>	Xiao-Hong Xie, direktør
<b>Revisor</b>	Revision Fyn Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 17 5690 Tommerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom og udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 90.847, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.122.164.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hong ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 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:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	Brugstid 20-50 år	Restværdi 0-75 %
-----------	----------------------	---------------------

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## 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 gælds metode 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

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. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>422.755</b>	<b>416.360</b>
Personaleomkostninger	1	-150.000	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>272.755</b>	<b>416.360</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-30.891	-123.565
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>241.864</b>	<b>292.795</b>
Finansielle indtægter	3	4.091	351
Finansielle omkostninger	4	-68.532	-71.882
<b>Resultat før skat</b>		<b>177.423</b>	<b>221.264</b>
Skat af årets resultat		-86.576	-5.315
<b>Årets resultat</b>		<b>90.847</b>	<b>215.949</b>
Overført resultat		90.847	215.949
		<b>90.847</b>	<b>215.949</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.023.788	6.054.679
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.023.788</u>	<u>6.054.679</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.023.788</u>	<u>6.054.679</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.999	210.908
Udskudt skatteaktiv		0	23.392
Periodeafgrænsningsposter		16.265	7.670
<b>Tilgodehavender</b>		<u>86.264</u>	<u>241.970</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>241.526</u>	<u>18.694</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>327.790</u>	<u>260.664</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.351.578</u></u>	<u><u>6.315.343</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		3.765.368	3.765.368
Overført resultat		306.796	215.949
<b>Egenkapital</b>	5	<b>4.122.164</b>	<b>4.031.317</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.136	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>18.136</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.953.009	2.071.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.953.009</b>	<b>2.071.500</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	115.997	112.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.223	0
Selskabsskat		45.049	75.970
Deposita		9.000	9.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>258.269</b>	<b>212.526</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.211.278</b>	<b>2.284.026</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.351.578</b>	<b>6.315.343</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	3.765.368	215.949	4.031.317
Årets resultat	0	0	90.847	90.847
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>3.765.368</b>	<b>306.796</b>	<b>4.122.164</b>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	150.000	0
	<b>150.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	30.891	123.565
	<b>30.891</b>	<b>123.565</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.091	351
	<b>4.091</b>	<b>351</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	253	0
Andre finansielle omkostninger	68.279	71.882
	<b>68.532</b>	<b>71.882</b>

**5 Egenkapital**

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

**Noter****6 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.184.056	2.069.006	115.997	1.489.021
	<b>2.184.056</b>	<b>2.069.006</b>	<b>115.997</b>	<b>1.489.021</b>

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ZX Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.069, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 6.024.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Xiao-Hong Xie

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-876796011867  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 10:00:15  
Underskrevet med NemID

## Gitte Martinsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1231498317882  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 10:40:16  
Underskrevet med NemID

## Xiao-Hong Xie

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-876796011867  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 10:46:23  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 4334e1f9xkjk56668610