

HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS

Gørtlervej 2 A
7600 Struer

CVR-nr. 40 62 12 45

Årsrapporten for 2019

(1. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12/06 2020

Lars Hoffmann Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for HJ Ejendomme 20.09.2016 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2020

Direktion

Lars Hoffmann Jensen
direktør

Vivi Hoffmann Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor 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 revisors 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.

Struer, den 25. maj 2020

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00

Klaus Viborg Pedersen
registreret revisor
MNE-nr. mne34271

Selskabsoplysninger

Selskabet	HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS Gørtlervej 2 A 7600 Struer
	CVR-nr.: 40 62 12 45
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 28. juni 2019
	Hjemsted: Struer
Direktion	Lars Hoffmann Jensen, direktør Vivi Hoffmann Jensen, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Ved Fjorden 25 7600 Struer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.010.834, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 21.318.878.

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 HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægt samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommene og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægt

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder udgifter vedr. ejendommene, ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Indtrådt i sambeskatning 08.07.2019

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdien på balancetidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.416.372
Resultat før finansielle poster		1.416.372
Finansielle omkostninger		-115.760
Resultat før skat		1.300.612
Skat af årets resultat		-289.778
Årets resultat		1.010.834
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte		200.000
Overført resultat		810.834
		1.010.834

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	1	29.400.000
Materielle anlægsaktiver		<u>29.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.400.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender		75.006
Periodeafgrænsningsposter		59.617
Tilgodehavender		<u>134.623</u>
Likvide beholdninger		<u>3.503.157</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.637.780</u>
Aktiver i alt		<u>33.037.780</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital		80.000
Overkurs ved emission		20.228.044
Overført resultat		810.834
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000
Egenkapital	2	<u>21.318.878</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.043.374
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.043.374</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.673.716
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>9.673.716</u>
Selskabsskat		65.870
Skyldigt sambeskatningsbidrag		103.618
Anden gæld		832.324
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.001.812</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.675.528</u>
Passiver i alt		<u>33.037.780</u>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2019	0
Tilgang i årets løb	29.400.000
Kostpris 31. december 2019	29.400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	29.400.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 7% og 9%

Tomgangsleje er reguleret i beregningen.

Der er anvendt et gennemsnit for driftsomkostninger

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7 % - 9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Dagsværdi	27.562.500	29.400.000	31.237.500
Ændring i dagsværdi	-1.837.500	0	1.837.500

Noter

2 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital kr.	Overkurs ved emis- sion kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	0	0	0	0	0
Tilgang ved virksomhedsomdannelse	80.000	20.228.044	0	0	20.308.044
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	80.000	20.228.044	0	0	20.308.044
Årets resultat	0	0	810.834	200.000	1.010.834
Egenkapital 31. december 2019	80.000	20.228.044	810.834	200.000	21.318.878

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019 kr.	Gæld 31. december 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.673.716	0	9.673.716
	0	9.673.716	0	9.673.716

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HJ Ejendomme 20.09.2016 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.674, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 29.400.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Vivi Hoffmann Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-405794201366

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-06-19 15:51:26Z

NEM ID 

Lars Hoffmann Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-767988212823

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-22 07:59:46Z

NEM ID 

Klaus Viborg Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Limfjord A/S

Serienummer: CVR:28839200-RID:1204534880701

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-06-22 11:29:57Z

NEM ID 

Lars Hoffmann Jensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767988212823

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-06-22 12:06:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0NSVQ-HBO2M-KMN88-IE546-1STAC-G85LE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>