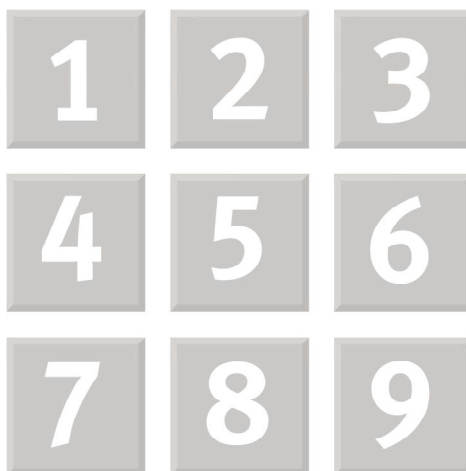


H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS

Troldegårdsvej 10
3360 Liseleje

CVR-nr. 31 59 09 49



Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. maj 2018

Jørgen Jensen
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS
Troldegårdsvej 10
3360 Liseleje

CVR-nr.: 31 59 09 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 1. juli 2008

Hjemsted: Halnæs

Direktion

Henrik Andreassen, direktør
Jørgen Jensen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for H.J. Ejendomme, Frederiksværk 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Frederiksværk, den 15. maj 2018

Direktion

Henrik Andreassen
direktør

Jørgen Jensen
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

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 review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Hillerød, den 15. maj 2018

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Morten Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. mne7588

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 46.781, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 168.717.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det forventes, at selskabet kan fortsætte med at have en positiv indtjening og god likviditet og det forventes derfor, at kapitalen er reetableret inden for en kort årrække. Selskabets ejere har samtidig givet tilsagn om at yde økonomisk støtte og yderligere finansiering, hvis det skulle blive aktuelt i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation:

Klassificering af skyldig selskabsskat og gæld til ledelse og kapitalejere er ændret således, at posterne fremover fremgår under Anden gæld.

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed for at give et mere retvisende billede. Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller egenkapital.

Herudover er Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af posterne andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Skat af årets resultat

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		176.011	126.171
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.094</u>	<u>-783.042</u>
Resultat før finansielle poster		138.917	-656.871
Finansielle omkostninger	1	<u>-79.957</u>	<u>-86.128</u>
Resultat før skat		58.960	-742.999
Skat af årets resultat	2	<u>-12.179</u>	<u>164.000</u>
Årets resultat		<u>46.781</u>	<u>-578.999</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>46.781</u>	<u>-578.999</u>
		<u>46.781</u>	<u>-578.999</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.962.906	2.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.962.906</u>	<u>2.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.962.906</u>	<u>2.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.000
Andre tilgodehavender		2.000	0
Udskudt skatteaktiv		85.000	97.000
Periodeafgrænsningsposter		13.089	12.858
Tilgodehavender		<u>100.089</u>	<u>114.858</u>
Likvide beholdninger		<u>137.784</u>	<u>126.481</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>237.873</u>	<u>241.339</u>
Aktiver i alt		<u>2.200.779</u>	<u>2.241.339</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-293.717	-340.498
Egenkapital	4	-168.717	-215.498
Gæld til realkreditinstitutter		1.800.000	1.800.000
Andre kreditinstitutter		0	75.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.800.000	1.875.000
Kreditinstitutter	5	75.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Anden gæld		482.046	468.817
Periodeafgrænsningsposter		450	1.020
Kortfristede gældsforpligtelser		569.496	581.837
Gældsforpligtelser i alt		2.369.496	2.456.837
Passiver i alt		2.200.779	2.241.339
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	79.957	86.128
	79.957	86.128
2 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	179	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	12.000	-164.000
	12.179	-164.000
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017		3.054.840
Kostpris 31. december 2017		3.054.840
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		1.054.840
Årets afskrivninger		37.094
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		1.091.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		1.962.906

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	-340.498	-215.498
Årets resultat	0	46.781	46.781
Egenkapital 31. december 2017	125.000	-293.717	-168.717

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.800.000	1.800.000
Langfristet del	1.800.000	1.800.000
Inden for et år	0	0
	1.800.000	1.800.000
Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	75.000
Langfristet del	0	75.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	75.000	100.000
Kortfristet del	75.000	100.000
	75.000	175.000

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det forventes, at selskabet kan fortsætte med at have en positiv indtjening og god likviditet og det forventes derfor, at kapitalen er reetableret inden for en kort årrække. Selskabets ejere har samtidig givet tilsagn om at yde økonomisk støtte og yderligere finansiering, hvis det skulle blive aktuelt i det kommende regnskabsår. På baggrund heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.800.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 1.962.906.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.312.268 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 2.312.268 til sikkerhed for bankgæld.

PENNEO

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

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

Henrik Andreassen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-575165046801

IP: 93.161.96.217

2018-05-19 09:36:31Z

NEM ID 

Jørgen Kristian Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-001802141142

IP: 80.62.117.244

2018-05-22 06:53:19Z

NEM ID 

Morten Rasmussen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339

IP: 195.215.238.238

2018-05-22 07:10:50Z

NEM ID 

Jørgen Kristian Jensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-001802141142

IP: 80.62.117.211

2018-05-23 07:20:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XBBAW-CZ1XD-D12F0-5PNKF-QF5V1-N5D7A

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 tidsstempet 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>