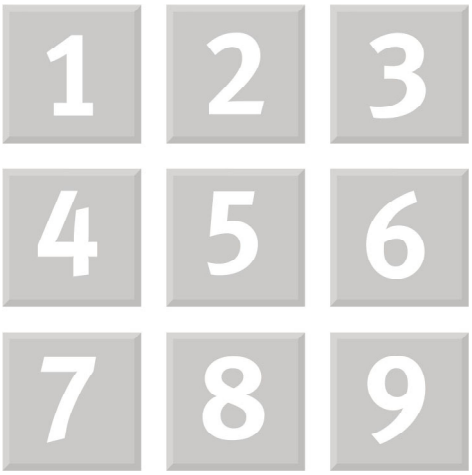
H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS

Troldegårdsvej 10
3360 Liseleje

CVR-nr. 31 59 09 49



Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2019

Jørgen Jensen
dirigent

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Selskabsoplysninger

Selskabet	H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS Troldegårdsvej 10 3360 Liseleje	
	CVR-nr.:	31 59 09 49
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2018
	Stiftet:	1. juli 2008
	Hjemsted:	Halnæs
Direktion	Henrik Andreassen, direktør Jørgen Jensen, direktør	
Revisor	DØSSING & PARTNERE Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer Roskildevej 12 A 3400 Hillerød	

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 9. maj 2019

Direktion

Henrik Andreassen direktør	Jørgen Jensen direktør

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

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 2018, 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 årsregnskabet 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

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 9. maj 2019

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

Morten Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. mne7588

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

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 2018 udviser et overskud på kr. 43.545, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 125.172.

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 samtidg givet tilsagn om at yde økonomisk støtte og yderligere finansiering, hvis det skulle blive aktuelt i det kommende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.J. Ejendomme, Frederiksværk ApS for 2018 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 2018 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.

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

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter lejeindtægter efter faktureringsprincippet.

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. 13.500 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.

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**231.832**	**176.011**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-37.097	-37.094
Resultat før finansielle poster		**194.735**	**138.917**
Finansielle omkostninger	1	-51.678	-79.957
Resultat før skat		**143.057**	**58.960**
Skat af årets resultat	2	-99.512	-12.179
Årets resultat		**43.545**	**46.781**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		43.545	46.781
		43.545	**46.781**

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.925.809	1.962.906
Materielle anlægsaktiver	3	**1.925.809**	**1.962.906**
Anlægsaktiver i alt		**1.925.809**	**1.962.906**
Andre tilgodehavender		0	2.000
Udskudt skatteaktiv		0	85.000
Periodeafgrænsningsposter		8.441	13.089
Tilgodehavender		**8.441**	**100.089**
Likvide beholdninger		**103.722**	**137.784**
Omsætningsaktiver i alt		**112.163**	**237.873**
Aktiver i alt		**2.037.972**	**2.200.779**

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-250.172	-293.717
Egenkapital	4	**-125.172**	**-168.717**
Gæld til realkreditinstitutter		1.442.537	1.800.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	**1.442.537**	**1.800.000**
Gæld til realkreditinstitutter	5	178.800	0
Kreditinstitutter	5	0	75.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		138	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Anden gæld		529.669	482.046
Periodeafgrænsningsposter		0	450
Kortfristede gældsforpligtelser		**720.607**	**569.496**
Gældsforpligtelser i alt		**2.163.144**	**2.369.496**
Passiver i alt		**2.037.972**	**2.200.779**
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Noter

		2018	2017
		kr.	kr.
1	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	51.678	79.957
		51.678	**79.957**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	14.514	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	179
	Regulering af udskudt skat tidligere år	85.000	12.000
		99.512	**12.179**

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	3.054.840
Kostpris 31. december 2018	3.054.840
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.091.934
Årets afskrivninger	37.097
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.129.031
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**1.925.809**

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-293.717	-168.717
Årets resultat	0	43.545	43.545
Egenkapital 31. december 2018	**125.000**	**-250.172**	**-125.172**

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018	2017
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	727.000	1.800.000
Mellem 1 og 5 år	715.537	0
Langfristet del	1.442.537	1.800.000
Inden for et år	178.800	0
	1.621.337	**1.800.000**

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.

7 Eventualposter mv.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på tkr. 68.

8 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. 1.925.809.

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 dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 62.44.xxx.xxx
2019-05-16 15:05:07Z
NEM ID

Jørgen Kristian Jensen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-001802141142
IP: 80.62.xxx.xxx
2019-05-19 09:23:01Z
NEM ID

Morten Rasmussen (CVR valideret)
Registreret revisor
Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339
IP: 195.225.xxx.xxx
2019-05-20 12:23:42Z
NEM ID

Jørgen Kristian Jensen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-001802141142
IP: 80.62.xxx.xxx
2019-05-21 07:37:00Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 0PMIF-8S6TE-H3ZOY-ETAQV-W2NLE-4U2TK

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**