



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

HJ INVEST APS
PALUDAN MÜLLERS VEJ 37, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. februar 2023

Henrik Christensen Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HJ Invest ApS Paludan Müllers Vej 37 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 20 40 31 95 Stiftet: 1. oktober 1997 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Christensen Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for HJ Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. februar 2023

Direktion:

Henrik Christensen Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i HJ Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJ Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Aalborg, den 15. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er handel og investering og dermed beslægtet virksomhed.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		51.089	108.182
Personaleomkostninger.....	1	-122.678	-170.001
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-50.000	11.679
DRIFTSRESULTAT		-121.589	-50.140
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		162.803	654.532
Andre finansielle indtægter.....		166.077	598
Andre finansielle omkostninger.....		-30.898	-22.770
RESULTAT FØR SKAT		176.393	582.220
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		176.393	582.220
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114.400
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		162.803	654.532
Overført resultat.....		-104.210	-186.712
I ALT		176.393	582.220

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		1.125.000	1.175.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.125.000	1.175.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		286.298	435.248
Finansielle anlægsaktiver.....	3	286.298	435.248
ANLÆGSAKTIVER.....		1.411.298	1.610.248
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		556.840	424.620
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	2.000
Tilgodehavender.....		558.840	426.620
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	20.000	20.000
Værdipapirer.....		20.000	20.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		578.840	446.620
AKTIVER.....		1.990.138	2.056.868
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		114.182	263.131
Overført resultat.....		920.330	712.788
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114.400
EGENKAPITAL.....		1.277.312	1.215.319
Gæld til realkreditinstitutter.....		472.396	639.746
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	472.396	639.746
Prioritetsgæld.....		8.073	13.583
Gæld til pengeinstitutter.....		149.879	131.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.500	5.503
Anden gæld.....		76.978	32.698
Deposita.....		0	18.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		240.430	201.803
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		712.826	841.549
PASSIVER.....		1.990.138	2.056.868
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	263.131	712.788	114.400	1.215.319
Forslag til resultatdisponering.....		162.803	-104.210	117.800	176.393
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-114.400	-114.400
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-311.752	311.752		0
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	114.182	920.330	117.800	1.277.312

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	122.305	169.812	
Andre omkostninger til social sikring.....	373	189	
	122.678	170.001	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		1.163.321	
Kostpris 31. december 2022.....		1.163.321	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		11.679	
Årets værdireguleringer.....		-50.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-38.321	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		1.125.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		1.125.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-50.000	
Investeringsejendommen er en ejerlejlighed. Dagsværdien er fastsat ud fra sammenlignelige handelspriser på ejerlejligheder med tilsvarende størrelse, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.			
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022.....		172.116	
Kostpris 31. december 2022.....		172.116	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....		263.131	
Udloddet resultat		-311.752	
Årets resultat		162.803	
Værdireguleringer 31. december 2022.....		114.182	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		286.298	

NOTER

	Note																				
Andre værdipapirer og kapitalandele	4																				
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:																					
	Garantbeviser																				
Dagsværdi 31. december 2022.....	20.000																				
 Langfristede gældsforpligtelser	 5																				
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31/12 2022</th> <th style="text-align: right;">Afdrag</th> <th style="text-align: right;">Restgæld</th> <th style="text-align: right;">31/12 2021</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">næste år</th> <th style="text-align: right;">efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">480.469</td> <td style="text-align: right;">8.073</td> <td style="text-align: right;">435.385</td> <td style="text-align: right;">653.329</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">480.469</td> <td style="text-align: right;">8.073</td> <td style="text-align: right;">435.385</td> <td style="text-align: right;">653.329</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021		gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	480.469	8.073	435.385	653.329		480.469	8.073	435.385	653.329
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021																	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt																	
Gæld til realkreditinstitutter.....	480.469	8.073	435.385	653.329																	
	480.469	8.073	435.385	653.329																	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6																				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 480 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.125 tkr.																					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 168 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.125 tkr.																					
Ejerpantebrevet på 153 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankengagement, medens ejerpantebrevet på 15 tkr. er stillet til sikkerhed for ejerforeningen.																					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HJ Invest ApS for 2022 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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 anskaffelsessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter garantbeviser. Garantbeviserne måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.