

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

**HJ INVEST 2020 APS**

**Vesterbyvej 23**

**2820 Gentofte**

**CVR-nr. 26 87 80 39**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 20 / 2 2023

---

Henrik Jacobsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. september 2022	10-11
Egenkapitalsopgørelse pr. 30. september 2022	12
Noter	13-15

**Selskab**

HJ Invest 2020 ApS  
Vesterbyvej 23  
2820 Gentofte

CVR-nummer 26 87 80 39

Hjemsted:                   Gentofte

**Moderselskab**

Henrik Jacobsen Holding ApS, København

**Direktion**

Henrik Jacobsen

**Væsentligste aktiviteter**

HJ Invest 2020 ApS' hovedaktivitet er investering i ejendomme, samt udlejning af dem.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på t.kr. -732 og har ikke indfriet forventningerne til året.

Egenkapitalen er reetableret på baggrund af gældftergivelse fra den tilknyttede virksomhed.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. september 2022.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat for kommende regnskabsår, når der er gennemført planlagte koncerninterne omstruktureringer.

Selskabets ejer har givet tilsagn om tilførsel af yderligere likviditet, såfremt dette måtte blive nødvendigt, dog begrænset til og med den 31. december 2023.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for HJ Invest 2020 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Undertegnede anser betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17. februar 2023

**I direktionen:**

---

Henrik Jacobsen

## Til ledelsen i HJ Invest 2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJ Invest 2020 ApS for regnskabsåret 2021/22, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Søborg, den 17. februar 2023

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Simon Morthorst  
statsautoriseret revisor  
mne29383

Özgür Atan  
statsautoriseret revisor  
mne45834

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevint over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

**VALUTAOMREGNING, FORTSAT**

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Henrik Jacobsen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.



**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	25 år	20%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
BRUTTOFORTJENESTE	297.212	255.035
1 Personalemkostninger	<u>-206.614</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	90.598	255.035
4 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-332.163</u>	<u>-226.173</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-241.565	28.862
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-490.439</u>	<u>-44.486</u>
RESULTAT FØR SKAT	-732.004	-15.624
3 Skat af årets resultat	<u>-25.564</u>	<u>-20.251</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-757.568</u></u>	<u><u>-35.875</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-757.568	-35.875
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-757.568</u></u>	<u><u>-35.875</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
4 Grunde og bygninger	<u>12.589.077</u>	<u>8.996.090</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>12.589.077</u>	<u>8.996.090</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>12.589.077</u>	<u>8.996.090</u>
Andre tilgodehavender	0	3.925.150
Periodeafgrænsningsposter	<u>48.019</u>	<u>28.498</u>
TILGODEHAVENDER	<u>48.019</u>	<u>3.953.648</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>16.536</u>	<u>250.219</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>64.555</u>	<u>4.203.867</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>12.653.632</u></u>	<u><u>13.199.957</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	2.147.829	-94.603
Forslag til udlodning af udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.272.829</u></b>	<b><u>30.397</u></b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.146.979</u>	<u>1.271.666</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>1.146.979</u></b>	<b><u>1.271.666</u></b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	127.152	127.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.698.854	11.418.138
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	25.564	20.251
Anden gæld	<u>367.254</u>	<u>317.353</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>9.233.824</u></b>	<b><u>11.897.894</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>10.380.803</u></b>	<b><u>13.169.560</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>12.653.632</u></b>	<b><u>13.199.957</u></b>
6 Eventualaktiver		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/10 2020	125.000	-58.728	0	66.272
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-35.875</u>	<u>0</u>	<u>-35.875</u>
Egenkapital pr. 1/10 2021	125.000	-94.603	0	30.397
Koncerttilskud	0	3.000.000	0	3.000.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-757.568</u>	<u>0</u>	<u>-757.568</u>
Egenkapital pr. 30/9 2022	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>2.147.829</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.272.829</u></u>

1	Personaleomkostninger	2021/22	2020/21
	Gager og lønninger	359.243	0
	Pensioner	-155.217	0
	I ALT	204.026	0

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 0 i sidste regnskabsår.

2	Øvrige finansielle omkostninger	2021/22	2020/21
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	457.648	0
	Finansielle omkostninger i øvrigt	32.791	44.486
	I ALT	490.439	44.486

3	Selskabsskat og udskudt skat			2020/21
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen	
	Skyldig pr. 1/10 2021	20.251	0	0
	Refusion, sambeskatning	-20.251	0	0
	Skat af årets resultat	25.564	0	20.251
	SKYLDIG PR. 30/9 2022	25.564	0	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		25.564	20.251

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	30/9 2022	30/9 2021
Kostpris pr. 1/10 2021	10.253.350	10.253.350	10.253.350
Tilgang i året	3.925.150	3.925.150	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 30/9 2022</b>	<b>14.178.500</b>	<b>14.178.500</b>	<b>10.253.350</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2021	1.257.260	1.257.260	1.031.087
Årets afskrivninger	332.163	332.163	226.173
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 30/9 2022</b>	<b>1.589.423</b>	<b>1.589.423</b>	<b>1.257.260</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2022</b>	<b>12.589.077</b>	<b>12.589.077</b>	<b>8.996.090</b>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2022	30/9 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.274.131	1.398.818	127.152	680.000
<b>I ALT</b>	<b>1.274.131</b>	<b>1.398.818</b>	<b>127.152</b>	<b>680.000</b>



## 6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 372.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Henrik Jacobsen Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev, nom. t.kr. 4.684 i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi, t.kr. 8.650 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.

Pantebrev, nom. t.kr. 1.120 i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi, t.kr. 3.808 er deponeret som sikkerhed for søsterselskabs engagement med kreditinstitutter.

# 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.”

## Henrik Jacobsen

Direktør

Serienummer: 541da22f-e404-4791-a1e7-a8edccfde028

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-02-21 14:11:44 UTC



## Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-02-21 14:47:02 UTC



## Özgür Atan

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1266411039264

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-02-21 15:28:57 UTC



## Henrik Jacobsen

Dirigent

Serienummer: 541da22f-e404-4791-a1e7-a8edccfde028

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-02-21 16:57:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6F7WD-3ZNIK-5PATQ-53EJ7-EYN87-N8ODO

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>