



## HJAS Ejendomme ApS

Østergade 44  
5000 Odense C  
CVR-nr. 29 18 35 62

## Årsrapport 01.07.2021 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.03.2022

---

**Thomas Bøgholm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HJAS Ejendomme ApS

Østergade 44

5000 Odense C

CVR-nr.: 29 18 35 62

Stiftelsesdato: 18.11.2005

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Michael Kent Jakobsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2021 for HJAS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.03.2022

**Direktion**

**Michael Kent Jakobsen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HJAS Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HJAS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Odense, den 25.03.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling og udlejning af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb ændret regnskabsår som følge af, at selskabet er kommet ind i en koncern der har kalenderårsregnskab. Periodens resultat er anset som forventet.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har valgt at ændre sammenligningstal.

Som følge af fundamental fejl er der sket ændring vedrørende udskudt skat.

Som følge af fejlen er resultatet for 2020/21 påvirket negativt med 496 t.kr. og egenkapitalen er forringet med 496 t.kr. pr. 30.06.2021.

Som følge af en fundament er resultatet for 2021 forøget med 496 t.kr. og egenkapitalen er forøget med 496 t.kr.

Der er herudover ingen særlige forhold for regnskabsåret, som har påvirket indregning og måling.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>822.092</b>	<b>1.259.959</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.116.426	9.826.900
Af- og nedskrivninger	1	0	(8.650)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.938.518</b>	<b>11.078.209</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	20.537
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(8.872)	0
Andre finansielle omkostninger	2	(413.683)	(85.434)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.515.963</b>	<b>11.013.312</b>
Skat af årets resultat	3	(553.512)	(1.698.661)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.962.451</b>	<b>9.314.651</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		11.275.000	1.332.220
Overført resultat		(9.312.549)	7.982.431
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.962.451</b>	<b>9.314.651</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		22.770.112	20.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>22.770.112</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.770.112</b>	<b>20.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.024
Andre tilgodehavender		47.804	44.806
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.804</b>	<b>53.830</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.762</b>	<b>1.100.751</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>131.566</b>	<b>1.154.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.901.678</b>	<b>21.154.581</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overkurs ved emission		0	3.357.108
Overført overskud eller underskud		2.349.518	6.972.739
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	1.332.220
<b>Egenkapital</b>		<b>2.549.518</b>	<b>11.862.067</b>
Udskudt skat		2.165.403	1.736.695
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.165.403</b>	<b>1.736.695</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.242.824	6.656.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.242.824</b>	<b>6.656.000</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	533.329	0
Deposita		274.468	274.468
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.967.071	8.437
Skyldig skat		124.804	439.576
Anden gæld		44.261	177.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.943.933</b>	<b>899.819</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.186.757</b>	<b>7.555.819</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.901.678</b>	<b>21.154.581</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.357.108	8.801.254	0	12.358.362
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	(496.295)	0	(496.295)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.357.108</b>	<b>8.304.959</b>	<b>0</b>	<b>11.862.067</b>
Overført fra overkurs	0	(3.357.108)	3.357.108	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(11.275.000)	(11.275.000)
Årets resultat	0	0	(9.312.549)	11.275.000	1.962.451
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>2.349.518</b>	<b>0</b>	<b>2.549.518</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020/21 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	8.650
	<b>0</b>	<b>8.650</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020/21 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	93.186	85.434
Øvrige finansielle omkostninger	320.497	0
	<b>413.683</b>	<b>85.434</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	124.804	261.466
Ændring af udskudt skat	428.708	1.437.195
	<b>553.512</b>	<b>1.698.661</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.802.045
Tilgange	653.686
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.455.731</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.197.955
Årets dagsværdireguleringer	2.116.426
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>8.314.381</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.770.112</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	533.329	11.242.824	9.044.898
	<b>533.329</b>	<b>11.242.824</b>	<b>9.044.898</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Henry Jensen A/S fra 01.09.2021 som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.770 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Da selskabet har omlagt regnskabsår til 01.01 til 31.12 med omlægningsperiode 07.01.21 - 31.12.21, er sammenligningstallene ikke direkte sammenlignelige.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har valgt at ændre sammenligningstal.

Som følge af en fundamental fejl er der sket ændring vedrørende udskudt skat.

Som følge af fejlen er resultatet for 2020/21 påvirket negativt med 496 t.kr. og egenkapitalen er forringet med 496 t.kr. pr. 30.06.2021.

Som følge af en fundamental fejl er resultatet for 2021 forøget med 496 t.kr. og egenkapitalen er forøget med 496 t.kr.

Der er herudover ingen særlige forhold for regnskabsåret, som har påvirket indregning og måling.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom. Der er foretaget periodisering af leje indtægter.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabs af- og nedskrivninger iopgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede

nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.