

# **HJN Invest ApS**

**Thujavej 43, 5250 Odense SV**

**CVR-nr. 29 18 36 27**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2021.

---

Niels Jørgen Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for HJN Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. marts 2021

### **Direktion**

Niels Jørgen Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i HJN Invest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HJN Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 22. marts 2021

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

HJN Invest ApS  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29 18 36 27  
Stiftet: 21. november 2005  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
15. regnskabsår

**Direktion**

Niels Jørgen Andersen

**Revision**

Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme. Selskabet beskæftiger sig herudover med investering i kapitalandele i ejendomsselskaber samt køb og salg af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,63%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 5.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.656.443 kr. mod 5.442.824 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.662.385 kr. mod 7.845.493 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HJN Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### **Ændring af anvendt regnskabspraksis for indregning af afledte finansielle instrumenter samt for klassifikation af posten "Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi"**

Indregning af afledte finansielle instrumenter der anvendes til og som opfylder betingelserne for indregning som pengestrømssikring er ændret således, at det er op til selskabet at vælge om den enkelte værdiregulering skal følge reglerne for pengestrømssikring og dermed føres på egenkapitalen eller om værdireguleringen skal følge årsregnskabslovens hovedregel med indregning over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt, at indregning fremover skal ske over resultatopgørelsen.

Klassifikationen af regnskabsposten "Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi" er ændret, således at reguleringen skal fremgå af en ny reserve under egenkapitalen "Reserve for sikringstransaktioner".

Den beløbsmæssige virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2020:

- Årets resultat før skat formindskes med 357 tkr.
- Årets resultat efter skat formindskes med 357 tkr.
- Balancesummen er uændret.
- Egenkapitalen samlet er uændret, men "Reserve for sikringstransaktioner" er forøget med 9 t.kr. og "Overført resultat" er formindsket med 9 t.kr.

Da praksisændringen alene er implementeret med fremadrettet virkning uden tilretning af sammenligningstal, er den beløbsmæssige virkning af praksisændringerne for 2019 uændret.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele, der indregnes under anlægsaktiver, måles til kostpris og nedskrives til nettorealisationstværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationstværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationstværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **Reserve for sikringstransaktioner**

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HJN Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.656.443</b>	<b>5.442.824</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	6.000.692	3.178.790
2 Personaleomkostninger	-73.692	-66.890
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.583.443</b>	<b>8.554.724</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.123.304	3.032.015
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	570.446	560.326
Andre finansielle indtægter	26.682	77.557
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.469.456	-3.279.773
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.587.811</b>	<b>8.944.849</b>
4 Skat af årets resultat	-1.925.426	-1.099.356
<b>Årets resultat</b>	<b>4.662.385</b>	<b>7.845.493</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.123.304	3.032.015
Overføres til overført resultat	7.785.689	4.813.478
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.662.385</b>	<b>7.845.493</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	130.297.053	124.296.362
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>130.297.053</u>	<u>124.296.362</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.332.766	25.456.070
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>22.342.766</u>	<u>25.466.070</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>152.639.819</u></b>	<b><u>149.762.432</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.594	20.151
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.227.906	31.489.447
	Tilgodehavende selskabsskat	329.674	0
	Andre tilgodehavender	1.612.372	2.799.632
	Periodeafgrænsningsposter	33.677	2.824
	Tilgodehavender i alt	<u>43.225.223</u>	<u>34.312.054</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>43.225.223</u></b>	<b><u>34.312.054</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>195.865.042</u></b>	<b><u>184.074.486</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.949.369	22.072.673
Reserve for sikringstransaktioner	8.564	0
Overført resultat	56.615.960	48.838.835
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>75.798.893</b>	<b>71.136.508</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.031.900	2.916.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.031.900</b>	<b>2.916.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	89.624.906	91.754.769
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	89.624.906	91.754.769
9 Kortfristet del af langfristet gæld	2.077.613	994.110
Gæld til pengeinstitutter	15.785.740	7.963.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.698	18.469
Gæld til tilknyttede virksomheder	200.000	720.162
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.572.470	3.003.916
Selskabsskat	0	206.668
Anden gæld	5.685.822	5.359.937
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.409.343	18.266.409
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>116.034.249</b>	<b>110.021.178</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>195.865.042</b>	<b>184.074.486</b>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode kr.	Reserve for sikrings- transaktioner kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	225.000	22.072.673	0	48.838.835	71.136.508
Resultatandel	0	-3.123.304	0	7.785.689	4.662.385
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	8.564	-8.564	0
	<b>225.000</b>	<b>18.949.369</b>	<b>8.564</b>	<b>56.615.960</b>	<b>75.798.893</b>

## Noter

---

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	6.000.692	3.959.753
Tab ved salg af investeringsejendomme	0	-780.963
	<b>6.000.692</b>	<b>3.178.790</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	73.692	66.890
	<b>73.692</b>	<b>66.890</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	21.258
Andre finansielle omkostninger	2.469.456	3.258.515
	<b>2.469.456</b>	<b>3.279.773</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	810.326	206.668
Årets regulering af udskudt skat	1.115.100	497.700
Skat af egenkapitalposter	0	394.988
	<b>1.925.426</b>	<b>1.099.356</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	104.894.901	109.613.066
Tilgang i årets løb	0	42.124
Afgang i årets løb	0	-4.760.288
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>104.894.901</b>	<b>104.894.902</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	19.401.460	15.441.707
Årets regulering til dagsværdi	6.000.692	3.959.753
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>25.402.152</b>	<b>19.401.460</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>130.297.053</b>	<b>124.296.362</b>

## Noter

---

Selskabets to investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C og Odense S. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 4.080 m<sup>2</sup> fordelt på 40 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 3.407 m<sup>2</sup> fordelt på 56 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,52% i Odense C og 4,76% i Odense S. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,63%.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,63
Højeste afkastprocent	4,76
Laveste afkastprocent	4,52

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,13%	146.061.346	130.297.053	15.764.292
4,63%	130.297.053	130.297.053	0
5,13%	117.604.128	130.297.053	-12.692.926

## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	3.383.397	3.383.397
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>3.383.397</b>	<b>3.383.397</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	22.072.673	20.539.658
Gældssikring til dagsværdi	-366.065	-1.499.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.920.857	3.032.015
Nedskrivning	-9.678.096	0
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>18.949.369</b>	<b>22.072.673</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>22.332.766</b>	<b>25.456.070</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos HJN Invest ApS kr.
Skibhusvej A/S, Odense	80 %	39.486.078	8.486.071	21.910.766
Ejd. HH & JN ApS, Odense	1 %	18.355.609	128.479	422.000
		<b>57.841.687</b>	<b>8.614.550</b>	<b>22.332.766</b>

### 7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2020	200.000	200.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Nedskrivninger 1. januar 2020	-190.000	-190.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-190.000</b>	<b>-190.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

### 8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Af de samlede tilgodehavender forfalder 31.786 t.kr. til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

## Noter

---

### 9. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	91.702.519	2.077.613	89.624.906	78.332.866
	<b>91.702.519</b>	<b>2.077.613</b>	<b>89.624.906</b>	<b>78.332.866</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 91.703 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 130.297 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bak har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 27.180 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 31. december 2020 1.508 t.kr. og markedsværdi af renteswops er pr. 31. december 2020 negativ med 5.351 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 57 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 5 måneder og en samlet restleasingydelse på 141 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Odense Bolig ApS' og Odense Renovering ApS' bankgæld, som pr. 31. december 2020 udgør i alt 9.490 t.kr.

Selskabet har kautioneret for datterselskabs gæld til Jyske Bank, som pr. 31. december 2020 udgør i alt 3.530 t.kr.

Selskabet har kautioneret for HJN Finans ApS' bankgæld, som pr. 31. december 2020 udgør i alt 841 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 338 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Thuja Finans ApS' bankgæld, som pr. 31. december 2020 udgør i alt 647 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 37,5% svarende til 243 t.kr.

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NJA Odense Holding ApS, CVR-nr. 39 54 95 06 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.