

HJN Invest ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 29 18 36 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022.

Niels Jørgen Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugerne 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 18. maj 2022

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
16. regnskabsår

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Revision

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 4,45%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.595.218 kr. mod 5.656.441 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.613.710 kr. mod 4.662.385 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 virksomhedens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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 nettorealiseringsværdi.

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>	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	5.595.218	5.656.441
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	7.668.584	6.000.692
2 Personaleomkostninger	-57.012	-73.692
Driftsresultat	13.206.790	11.583.441
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	306.000	-3.123.304
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.399.778	570.446
Andre finansielle indtægter	10.557	26.682
Øvrige finansielle omkostninger	-2.502.023	-2.469.454
Resultat før skat	12.421.102	6.587.811
3 Skat af årets resultat	-2.807.392	-1.925.426
Årets resultat	9.613.710	4.662.385
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-18.221.869	-3.123.304
Udbytte for regnskabsåret	225.000	0
Overføres til overført resultat	27.610.579	7.785.689
Disponeret i alt	9.613.710	4.662.385

Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	137.965.637	130.297.053
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>137.965.637</u>	<u>130.297.053</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	728.000	22.332.766
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	53.300.000	31.985.749
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>54.038.000</u>	<u>54.328.515</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>192.003.637</u>	<u>184.625.568</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.576	21.594
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.651.793	9.242.157
	Tilgodehavende selskabsskat	0	329.674
9	Andre tilgodehavender	1.345.063	1.612.372
	Periodeafgrænsningsposter	39.830	33.677
	Tilgodehavender i alt	<u>10.045.262</u>	<u>11.239.474</u>
	Likvide beholdninger	<u>556.876</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.602.138</u>	<u>11.239.474</u>
	Aktiver i alt	<u>202.605.775</u>	<u>195.865.042</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	727.500	18.949.369
Reserve for sikringstransaktioner	1.613.303	8.564
Overført resultat	84.226.539	56.615.960
Foreslået udbytte for regnskabsåret	225.000	0
Egenkapital i alt	87.017.342	75.798.893
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.506.400	4.031.900
Hensatte forpligtelser i alt	5.506.400	4.031.900
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	86.899.655	89.624.906
Anden gæld	3.746.568	5.351.306
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	90.646.223	94.976.212
10 Kortfristet del af langfristet gæld	2.731.348	2.077.613
Gæld til pengeinstitutter	8.400.177	10.434.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.919	87.698
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	200.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.345.726	2.572.470
Selskabsskat	200.892	0
Anden gæld	5.629.748	5.685.822
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.435.810	21.058.037
Gældsforpligtelser i alt	110.082.033	116.034.249
Passiver i alt	202.605.775	195.865.042

12 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Reserve for sikrings- transaktioner kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar						
2021	225.000	18.949.369	8.564	56.615.960	0	75.798.893
Resultatandel	0	-18.221.869	0	27.610.579	225.000	9.613.710
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.604.739	0	0	1.604.739
	225.000	727.500	1.613.303	84.226.539	225.000	87.017.342

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	7.668.584	6.000.692
	7.668.584	6.000.692
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	57.012	73.692
	57.012	73.692
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.332.892	810.326
Årets regulering af udskudt skat	1.474.500	1.115.100
	2.807.392	1.925.426
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	104.894.901	104.894.901
Kostpris 31. december 2021	104.894.901	104.894.901
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	25.402.152	19.401.460
Årets regulering til dagsværdi	7.668.584	6.000.692
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	33.070.736	25.402.152
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	137.965.637	130.297.053

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 m² fordelt på 40 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 3.407 m² 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 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,34% i Odense C og 4,58% i Odense S. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,45%.

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.

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
3,95 %	155.411.966	138.965.637	17.446.328
4,45 %	137.965.637	138.965.637	0
4,95 %	124.040.974	138.965.637	-13.924.665

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.	
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2021	3.383.397	3.383.397	
Afgang i årets løb	-3.382.897	0	
Kostpris 31. december 2021	500	3.383.397	
Opskrivninger 1. januar 2021	18.949.369	22.072.673	
Gældssikring til dagsværdi	0	-366.065	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	306.000	6.920.857	
Årets tilbageførsler på afgang	-18.527.869	0	
Nedskrivning	0	-9.678.096	
Opskrivninger 31. december 2021	727.500	18.949.369	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	728.000	22.332.766	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Egenkapital	Årets resultat	
	kr.	kr.	
Ejd. HH & JN A/S, Odense	1 %	17.783.458	-309.948
		17.783.458	-309.948
6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2021	31.985.749	31.457.376	
Tilgang i årets løb	21.700.000	528.373	
Afgang i årets løb	-385.749	0	
Kostpris 31. december 2021	53.300.000	31.985.749	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	53.300.000	31.985.749	

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2021	200.000	200.000
Kostpris 31. december 2021	200.000	200.000
Nedskrivninger 1. januar 2021	-190.000	-190.000
Nedskrivninger 31. december 2021	-190.000	-190.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	10.000	10.000

8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Af de samlede tilgodehavender forfalder 8.096 t.kr. til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

9. Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder 1.200 t.kr. til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	89.631.003	2.731.348	86.899.655	75.101.802
Anden gæld	3.746.568	0	3.746.568	3.746.568
	93.377.571	2.731.348	90.646.223	78.848.370

Selskabet har indgået en swap af variabelt forrentede lån til fast rente, og dermed i en periode konverteret fra en variabel rente til en fast rente på en del af selskabets langfristede lån. Swappen er på 32 mio. kr. med en fast rente på 2,39 % p.a., der udløber den 30. juni 2028.

På balancedagen har kontrakten en negativ værdi på 3.747 t.kr., der er indregnet i balancen under anden gæld. Årets ændring på 1.605 tkr. er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 89.631 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 137.966 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 27.180 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 31. december 2021 0 t.kr. og markedsværdi af renteswops er pr. 31. december 2021 negativ med 3.747 t.kr.

12. Oplysninger om dagsværdi

	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 31. december 2021	<u>3.746.568</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>1.604.739</u>

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 53 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 5 måneder og en samlet restleasingydelse på 85 t.kr. excl. registreringsafgift.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NJA Odense Holding ApS, CVR-nr. 39 54 95 06, som administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

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