



**B a a g ø e | S c h o u**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

## **H. & J. Ejendomme ApS**

Faksemosevej 68  
3230 Græsted  
CVR-nr. 33 39 27 61

Årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023  
(13. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2024

Morten Hansen  
dirigent



## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** H. & J. Ejendomme ApS  
Faksemosevej 68  
3230 Græsted

**CVR-nr.:** 33 39 27 61

**Stiftet:** 20. januar 2011

**Hjemsted:** Gribskov

**Regnskabsår:** 1. januar 2023 - 31. december 2023

**Direktion** Morten Hansen



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for H. & J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 19. april 2024

I direktionen:

Morten Hansen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i H. & J. Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. & J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar

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.

København, den 19. april 2024

**Baagøe | Schou**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35 405



## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 12.507.

Egenkapitalen udgør kr. 1.956.221.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for H. & J. Ejendomme ApS for 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i den mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdi, fortsat

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Produktionsomkostninger

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.





## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 "ejendomsomkostninger".

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 investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE .....		338.071	350.943
Værdiregulering ejendomme .....	3	<u>-101.640</u>	<u>-68.444</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		236.431	282.499
Finansielle indtægter.....		64	0
Finansielle omkostninger .....	2	<u>-220.461</u>	<u>-144.830</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		16.034	137.669
Skat af årets resultat .....		<u>-3.527</u>	<u>-28.502</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>12.507</u>	<u>109.167</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>12.507</u>	<u>109.167</u>
Disponeret i alt .....		<u>12.507</u>	<u>109.167</u>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-23	31/12-22
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsjendomme .....	3	<u>6.674.338</u>	<u>6.775.978</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>6.674.338</u>	<u>6.775.978</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>6.674.338</u>	<u>6.775.978</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Likvide beholdninger .....		<u>234.820</u>	<u>190.458</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>234.820</u>	<u>190.458</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>6.909.158</u></u>	<u><u>6.966.436</u></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-23	31/12-22
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital .....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.876.221	1.863.714
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT .....		<u>1.956.221</u>	<u>1.943.714</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat .....		<u>79.097</u>	<u>101.458</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>79.097</u>	<u>101.458</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	5	2.522.844	2.592.298
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5	168.010	137.983
Anden langfristet gæld.....	5	<u>1.891.235</u>	<u>1.876.633</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>4.582.089</u>	<u>4.606.914</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	5	146.447	164.701
Selskabsskat .....		0	0
Anden gæld .....		<u>145.304</u>	<u>149.649</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>291.751</u>	<u>314.350</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>4.873.840</u>	<u>4.921.264</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>6.909.158</u>	<u>6.966.436</u>
Personaleforhold .....	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv. ....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	7		



## Noter

<b>1 Personaleforhold</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 4.140 renter til tilknyttede virksomheder.

## 3 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes årligt på baggrund af niveau 3 i dagsværdihierakiet og er optaget til vurderet dagsværdi på tkr. 6.674 fastsat af ledelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr. ....	1.197	1.165
Udlejningsprocent.....	100	100
Afkastkrav i %.....	5,92	5,65

## 4 Dagsværdioplysninger

	<b>Urealiserede værdi-reguleringer i resultat-opgørelsen</b>	<b>Dagsværdi ultimo</b>
Investeringsejendomme, boliger .....	-101.640	6.674.338

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>31/12-23 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	2.669.291	146.447	2.522.844	1.857.112
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	168.010	0	168.010	0
Anden langfristet gæld .....	<u>1.891.235</u>	<u>0</u>	<u>1.891.235</u>	<u>1.372.365</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>4.728.536</u>	<u>146.447</u>	<u>4.582.089</u>	<u>3.229.477</u>



## Noter

### **6 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab M. & M. Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, nominelt beløb t.kr. 4.205, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 2.669, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.674.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter vedrørende tilknyttet selskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 251, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.674.