



PLAN REVISION

Købmagergade 14

4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17

Telefax 55 77 53 17

mail@planrevision.dk

www.planrevision.dk

Registrerede revisorer

HJ Holding, Ejendomme ApS

Transportbuen 5
4700 Næstved

CVR-nr. 34 22 10 57

Årsrapport for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. september 2019

Jesper Andreasen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	11
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for HJ Holding, Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 4. september 2019

Direktion

Jesper Andreasen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i HJ Holding, Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJ Holding, Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 4. september 2019

Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

Per F. Petersen
Registreret revisor FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne3336



Selskabsoplysninger

Selskabet	HJ Holding, Ejendomme ApS Transportbuen 5 4700 Næstved
	CVR-nr.: 34 22 10 57
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 Stiftet: 31. januar 2012
	Hjemsted: Næstved
Direktion	Jesper Andreasen, direktør
Revisor	Plan Revision Købmagergade 14 4700 Næstved



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, udlejning af ejendomme, udlejning af dritsmateriel og varetage formueforvaltning og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 267.490, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.386.285.

Investeringer

Selskabet har i indeværende år foretaget større investeringer i ejendoms porteføljen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Holding, Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksom- heder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgø- relsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkost- ninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang til- godehavendet 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.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HJ Holding, Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

HJ Holding, Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		538.084	686.146
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-9.652	-9.568
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		528.432	676.578
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-359.422	42.653
Resultat før finansielle poster		169.010	719.231
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		118.167	131.948
Finansielle indtægter		17.952	8.686
Finansielle omkostninger		-96.810	-72.222
Resultat før skat		208.319	787.643
Skat af årets resultat	3	59.171	-144.540
Årets resultat		267.490	643.103
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		108.000	86.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		118.167	131.948
Overført resultat		41.323	424.355
		267.490	643.103



Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	11.419.575	9.553.697
Materielle anlægsaktiver		11.419.575	9.553.697
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	209.795	224.980
Finansielle anlægsaktiver		209.795	224.980
Anlægsaktiver i alt		11.629.370	9.778.677
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.127	23.357
Andre tilgodehavender		250.000	216.747
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.256	43.695
Tilgodehavender		303.383	283.799
Likvide beholdninger		3.432	190.753
Omsætningsaktiver i alt		306.815	474.552
Aktiver i alt		11.936.185	10.253.229



Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		109.795	193.190
Overført resultat		4.088.490	3.845.605
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	86.800
Egenkapital		4.386.285	4.205.595
Hensættelse til udskudt skat	6	577.810	656.882
Hensatte forpligtelser i alt		577.810	656.882
Gæld til realkreditinstitutter		5.107.445	4.462.423
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.107.445	4.462.423
Gæld til realkreditinstitutter	7	152.000	92.000
Banker	7	746.919	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.812	947
Gæld til tilknyttede virksomheder		317.729	164.333
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.020	12.700
Selskabsskat		36.188	162.274
Anden gæld		596.977	496.075
Kortfristede gældsforpligtelser		1.864.645	928.329
Gældsforpligtelser i alt		6.972.090	5.390.752
Passiver i alt		11.936.185	10.253.229
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>9.652</u>	<u>9.568</u>
	<u>9.652</u>	<u>9.568</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	19.932	135.157
Årets udskudte skat	-79.072	9.383
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-31</u>	<u>0</u>
	<u>-59.171</u>	<u>144.540</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2018		9.222.479
Tilgang i årets løb		<u>2.197.096</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>11.419.575</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u>11.419.575</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2018	<u>142.808</u>	<u>142.808</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>142.808</u>	<u>142.808</u>



Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. juli 2018	82.172	8.603
Årets resultat	118.167	131.948
Udbytte modtaget	<u>-133.352</u>	<u>-58.379</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>66.987</u>	<u>82.172</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>209.795</u>	<u>224.980</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Skovhøj ApS	Næstved	100%	171.677	121.677
Skovhøjbyg ApS	Næstved	100%	38.118	-3.510



Noter

6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2018	577.810	656.882
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2019	577.810	656.882
Immaterielle anlægsaktiver	577.810	0
Skattemæssigt underskud	0	656.882
	577.810	656.882

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.098.000	4.000.000
Mellem 1 og 5 år	1.009.445	462.423
Langfristet del	5.107.445	4.462.423
Inden for et år	152.000	92.000
	5.259.445	4.554.423

8 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.259, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 11.420.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt TDKK 870 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for TDKK 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for TDKK 870 er i selskabets egen besiddelse.



Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)