



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 2021 til 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2022

Jesper Andreassen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 7. oktober 2022

Direktion

Jesper Andreassen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i HJ Holding Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for HJ Holding Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 7. oktober 2022

Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

Per F. Petersen
Godkendt revisor
MNE-nr. mne3336



Selskabsoplysninger

Selskabet	HJ Holding Ejendomme ApS Transportbuen 5 4700 Næstved
	CVR-nr.: 34 22 10 57
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 Stiftet: 31. januar 2012
	Hjemsted: Næstved
Direktion	Jesper Andreassen, direktør
Revisor	Plan Revision Købmagergade 14 4700 Næstved



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, udlejning af ejendomme, anden investeringsvirksomhed, varetage formueforvaltning samt udlejning af drift materiel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.887.185, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.825.988.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold anses som tilfredsstillende.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Holding Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder 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 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

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 netto-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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		646.820	907.558
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-25.710	-217
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.058.407	73.524
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.478	46.429
Finansielle indtægter		576	19.747
Finansielle omkostninger		-380.334	-304.409
Resultat før skat		2.344.237	742.632
Skat af årets resultat	3	-457.052	-204.853
Årets resultat		1.887.185	537.779
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		80.000	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		44.478	46.429
Overført resultat		1.762.707	378.350
		1.887.185	537.779



Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	17.600.007	12.236.638
Materielle anlægsaktiver		17.600.007	12.236.638
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	125.224	130.920
Finansielle anlægsaktiver		125.224	130.920
Anlægsaktiver i alt		17.725.231	12.367.558
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.927	38.796
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	26.624
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		15.467	0
Andre tilgodehavender		0	229.889
Selskabsskat		24.917	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		17.587	15.466
Tilgodehavender		67.898	310.775
Likvide beholdninger		8.432	184.321
Omsætningsaktiver i alt		76.330	495.096
Aktiver i alt		17.801.561	12.862.654



Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		44.478	46.429
Overført resultat		7.621.510	5.812.374
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	113.000
Egenkapital		7.825.988	6.051.803
Hensættelse til udskudt skat		1.173.113	720.263
Hensatte forpligtelser i alt		1.173.113	720.263
Gæld til realkreditinstitutter		6.853.164	4.791.987
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.853.164	4.791.987
Gæld til realkreditinstitutter	6	157.000	158.000
Banker	6	88.372	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.598	301.829
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		728.277	84.075
Selskabsskat		6.612	183.657
Anden gæld		871.437	563.204
Periodeafgrænsningsposter		0	7.836
Kortfristede gældsforpligtelser		1.949.296	1.298.601
Gældsforpligtelser i alt		8.802.460	6.090.588
Passiver i alt		17.801.561	12.862.654



Noter

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	25.710	217
	<u>25.710</u>	<u>217</u>

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	2.058.407	38.453
Salg af investeringsejendomme	0	35.071
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.058.407</u>	<u>73.524</u>
	<u>2.058.407</u>	<u>73.524</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	4.202	196.394
Årets udskudte skat	452.850	8.459
	<u>457.052</u>	<u>204.853</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2021	8.962.714
Tilgang i årets løb	3.304.962
Kostpris 30. juni 2022	<u>12.267.676</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	3.273.924
Årets værdireguleringer	2.058.407
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>5.332.331</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>17.600.007</u>



Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme udgøres af beboelsesejendomme på 1.530 m² beliggende i Næstved og omegn. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter med ubegrænset lejeperiode.

Den årlige leje udgør kr. 871 pr. m².

Afkastkravet udgør 6-8% pr. 30.06.2022 (6-8% pr. 30.06.2021).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med TDKK 1.191.

Ejendommene er værdisat til kr. 11.503 pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. juli 2021	142.808	142.808
Kostpris 30. juni 2022	142.808	142.808
Værdireguleringer 1. juli 2021	-11.888	168.900
Årets resultat	44.478	46.429
Udbytte modtaget	-50.174	-227.217
Værdireguleringer 30. juni 2022	-17.584	-11.888
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	125.224	130.920



Noter

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skovhøj ApS	Næstved	100%	101.075	51.075
SkovhøjByg ApS	Næstved	100%	24.148	-6.597

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.166.500	4.161.200
Mellem 1 og 5 år	686.664	630.787
Langfristet del	6.853.164	4.791.987
Inden for et år	157.000	158.000
	7.010.164	4.949.987



Noter

7 Eventualforpligtelser

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 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.010, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 17.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt TDKK 870 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for TDKK 870 til sikkerhed for pengeinstitut.