



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 2020 til 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. september 2021

Jesper Andreasen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	10
Balance pr. 30. juni 2021	11
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 10. september 2021

Direktion

Jesper Andreasen
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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen 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 10. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 537.779, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.051.803.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Holding, Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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.

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.

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 administrationselskab 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at vill kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en formalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende.

Værdireguleringer af investeringsjendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationværdi.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		907.558	900.871
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		907.558	900.871
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-217	-1.428
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		907.341	899.443
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	73.524	609.064
Resultat før finansielle poster		980.865	1.508.507
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.429	223.590
Finansielle indtægter		19.747	17.831
Finansielle omkostninger		-304.409	-86.929
Resultat før skat		742.632	1.662.999
Skat af årets resultat	4	-204.853	-316.660
Årets resultat		537.779	1.346.339
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		113.000	110.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.429	223.590
Overført resultat		378.350	1.012.149
		537.779	1.346.339



Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	12.236.638	12.028.639
Materielle anlægsaktiver		12.236.638	12.028.639
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	130.920	311.708
Finansielle anlægsaktiver		130.920	311.708
Anlægsaktiver i alt		12.367.558	12.340.347
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.796	14.727
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.624	17.742
Andre tilgodehavender		229.889	464.889
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.466	65.131
Tilgodehavender		310.775	562.489
Likvide beholdninger		184.321	8.432
Omsætningsaktiver i alt		495.096	570.921
Aktiver i alt		12.862.654	12.911.268



Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.429	223.590
Overført resultat		5.812.374	5.210.434
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital		6.051.803	5.624.624
Hensættelse til udskudt skat		720.263	711.804
Hensatte forpligtelser i alt		720.263	711.804
Gæld til realkreditinstitutter		4.791.987	4.951.466
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.791.987	4.951.466
Gæld til realkreditinstitutter	7	158.000	155.000
Banker	7	0	495.118
Leverandører af varer og tjenesteydelser		301.829	34.143
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	17.539
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		84.075	44.467
Selskabsskat		183.657	219.797
Anden gæld		563.204	641.153
Periodeafgrænsningsposter		7.836	16.157
Kortfristede gældsforpligtelser		1.298.601	1.623.374
Gældsforpligtelser i alt		6.090.588	6.574.840
Passiver i alt		12.862.654	12.911.268
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



Noter

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</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>217</u>	<u>1.428</u>
	<u>217</u>	<u>1.428</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	38.453	609.064
Salg af investeringsejendomme	<u>35.071</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>73.524</u>	<u>609.064</u>
	<u>73.524</u>	<u>609.064</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	196.394	182.666
Årets udskudte skat	<u>8.459</u>	<u>133.994</u>
	<u>204.853</u>	<u>316.660</u>



Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2020	8.793.168
Tilgang i årets løb	1.484.475
Afgang i årets løb	-1.314.929
Kostpris 30. juni 2021	8.962.714
Værdireguleringer 1. juli 2020	3.235.471
Årets værdireguleringer	38.453
Værdireguleringer 30. juni 2021	3.273.924
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	12.236.638

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme udgøres af beboelsesejendomme på 1.322 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. 30.06.2021 (6-8% pr. 30.06.2020).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med TDKK 662.

Ejendommene er værdisat til kr. 9.256 pr. m².

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



Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2020	142.808	142.808
Kostpris 30. juni 2021	142.808	142.808
Værdireguleringer 1. juli 2020	168.900	66.987
Årets resultat	46.429	223.590
Udbytte modtaget	-227.217	-121.677
Værdireguleringer 30. juni 2021	-11.888	168.900
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	130.920	311.708

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skovhøj ApS	Næstved	100%	100.174	50.174
Skovhøjbyg ApS	Næstved	100%	30.746	-3.745

7 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.161.200	3.943.000
Mellem 1 og 5 år	630.787	1.008.466
Langfristet del	4.791.987	4.951.466
Inden for et år	158.000	155.000
	4.949.987	5.106.466



Noter

8 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 2021 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 4.950, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 12.237.

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.