



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 2022 til 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023	11
Balance pr. 30. juni 2023	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 4. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 revisoreres 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 4. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2022/23 udviser et overskud på kr. 2.836.475, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.582.463.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold anses som tilfredsstillende.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Holding Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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.

Omsætning

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



Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger ejendomme

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.

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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Tekst

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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, kapitalinteresser 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.211.848	646.820
Personaleomkostninger	1	-420.000	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-6.076	-25.710
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.911.430	2.058.407
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		49.652	44.478
Finansielle indtægter		178	576
Finansielle omkostninger		-173.155	-380.334
Resultat før skat		3.573.877	2.344.237
Skat af årets resultat	3	-737.402	-457.052
Årets resultat		2.836.475	1.887.185
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		80.500	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		49.652	44.478
Overført resultat		2.706.323	1.762.707
		2.836.475	1.887.185



Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	23.524.153	17.600.007
Materielle anlægsaktiver		23.524.153	17.600.007
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	123.801	125.224
Finansielle anlægsaktiver		123.801	125.224
Anlægsaktiver i alt		23.647.954	17.725.231
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.527	9.927
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		80.744	15.467
Andre tilgodehavender		3.604	0
Selskabsskat		0	24.917
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		19.406	17.587
Tilgodehavender		111.281	67.898
Likvide beholdninger		8.431	8.432
Omsætningsaktiver i alt		119.712	76.330
Aktiver i alt		23.767.666	17.801.561



Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		43.055	44.478
Overført resultat		10.378.908	7.621.510
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.500	80.000
Egenkapital		<u>10.582.463</u>	<u>7.825.988</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.777.217	1.173.113
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.777.217</u>	<u>1.173.113</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.947.206	6.853.164
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.947.206</u>	<u>6.853.164</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	173.700	157.000
Banker	6	15.743	88.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		333.457	97.598
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.427.728	728.277
Selskabsskat		92.577	6.612
Anden gæld		1.389.697	871.437
Periodeafgrænsningsposter		27.878	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.460.780</u>	<u>1.949.296</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.407.986</u>	<u>8.802.460</u>
Passiver i alt		<u>23.767.666</u>	<u>17.801.561</u>



Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Pensioner	420.000	0
	<u>420.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	2.750.440	2.058.407
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.750.440</u>	<u>2.058.407</u>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	160.990	0
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>160.990</u>	<u>0</u>
	<u>2.911.430</u>	<u>2.058.407</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	133.298	4.202
Årets udskudte skat	604.104	452.850
	<u>737.402</u>	<u>457.052</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022		12.267.676
Tilgang i årets løb		3.178.219
Afgang i årets løb		<u>-4.513</u>



Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Kostpris 30. juni 2023	15.441.382
Værdireguleringer 1. juli 2022	5.332.331
Årets værdireguleringer	2.750.440
Værdireguleringer 30. juni 2023	8.082.771
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	23.524.153

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme udgøres af beboelsesejendomme på 1.825 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. 1.123 pr. m².

Afkastkravet udgør 6-8% pr. 30.06.2023 (6-8% pr. 30.06.2022).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med TDKK 1.467.

Ejendommene er værdisat til kr. 12.890 pr. m².

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

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. juli 2022	142.808	142.808
Kostpris 30. juni 2023	142.808	142.808



Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i kapitalinteresser (fortsat)		
Værdireguleringer 1. juli 2022	-17.584	-11.888
Årets resultat	49.652	44.478
Udbytte modtaget	-51.075	-50.174
Værdireguleringer 30. juni 2023	-19.007	-17.584
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	123.801	125.224

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skovhoj ApS	Næstved	100%	104.171	54.171
SkovhøjByg Aps	Næstved	100%	19.629	-4.519

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.185.000	6.166.500
Mellem 1 og 5 år	762.206	686.664
Langfristet del	7.947.206	6.853.164
Inden for et år	173.700	157.000
	8.120.906	7.010.164

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 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.



Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.121, er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 23.524.

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.