



**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 2019 til 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2020

---

Jesper Andreasen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	10
Balance pr. 30. juni 2020	11
Noter til årsrapporten	13



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 27. oktober 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020 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 revisors 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 27. oktober 2020

## Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

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



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HJ Holding, Ejendomme ApS Transportbuen 5 4700 Næstved
	CVR-nr.: 34 22 10 57
	Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 31. januar 2012
	Hjemsted: Næstved
<b>Direktion</b>	Jesper Andreasen, direktør
<b>Revisor</b>	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 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.346.339, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 5.624.624.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Holding, Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

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. købsomkostninger.

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.





## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds-mæssige 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 posi-tiv 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.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdi-ændringer.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

HJ Holding, Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabs-skatter 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 aconto-skatter.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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



## Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>900.871</b>	<b>538.084</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.428	-9.652
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>899.443</b>	<b>528.432</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	609.064	-359.422
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.508.507</b>	<b>169.010</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		223.590	118.167
Finansielle indtægter		17.831	17.952
Finansielle omkostninger		-86.929	-96.810
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.662.999</b>	<b>208.319</b>
Skat af årets resultat	4	-316.660	59.171
<b>Årets resultat</b>		<b>1.346.339</b>	<b>267.490</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		110.600	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		223.590	118.167
Overført resultat		1.012.149	41.323
		<b>1.346.339</b>	<b>267.490</b>



## Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	12.028.639	11.419.575
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.028.639</b>	<b>11.419.575</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	311.708	209.795
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>311.708</b>	<b>209.795</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.340.347</b>	<b>11.629.370</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.727	17.127
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.742	0
Andre tilgodehavender		464.889	250.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		65.131	36.256
<b>Tilgodehavender</b>		<b>562.489</b>	<b>303.383</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.432</b>	<b>3.432</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>570.921</b>	<b>306.815</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.911.268</b>	<b>11.936.185</b>



## Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		223.590	109.795
Overført resultat		5.210.434	4.088.490
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.624.624</b>	<b>4.386.285</b>
Hensættelse til udskudt skat		711.804	577.810
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>711.804</b>	<b>577.810</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.951.466	5.107.445
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.951.466</b>	<b>5.107.445</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	155.000	152.000
Banker	7	495.118	746.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.143	7.812
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.539	317.729
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		44.467	7.020
Selskabsskat		219.797	36.188
Anden gæld		641.153	596.977
Periodeafgrænsningsposter		16.157	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.623.374</b>	<b>1.864.645</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.574.840</b>	<b>6.972.090</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.911.268</b>	<b>11.936.185</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.428</u>	<u>9.652</u>
	<b><u>1.428</u></b>	<b><u>9.652</u></b>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>609.064</u>	<u>-359.422</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>609.064</u></b>	<b><u>-359.422</u></b>
	<b><u>609.064</u></b>	<b><u>-359.422</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	182.666	19.932
Årets udskudte skat	133.994	-79.072
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-31</u>
	<b><u>316.660</u></b>	<b><u>-59.171</u></b>



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2019	12.028.639
Kostpris 30. juni 2020	12.028.639
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>12.028.639</b>

### 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2019	142.808	142.808
Kostpris 30. juni 2020	142.808	142.808
Værdireguleringer 1. juli 2019	66.987	82.172
Årets resultat	223.590	118.167
Udbytte modtaget	-121.677	-133.352
Værdireguleringer 30. juni 2020	168.900	66.987
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>311.708</b>	<b>209.795</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skovhøj ApS	Næstved	100%	277.217	227.217
Skovhøjbyg ApS	Næstved	100%	34.491	-3.627



## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.943.000	4.098.000
Mellem 1 og 5 år	1.008.466	1.009.445
Langfristet del	4.951.466	5.107.445
Inden for et år	155.000	152.000
	<b>5.106.466</b>	<b>5.259.445</b>

### 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 2020 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 5.106, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 12.029.

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.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Andreassen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-453046220125  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 10:37:41  
Underskrevet med NemID

## Jesper Andreassen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-453046220125  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 10:37:41  
Underskrevet med NemID

## Per F. Petersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1077615238265  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 11:12:51  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0422ef42JsY240863887

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).