



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HJ APS**  
**FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2021

---

Kenneth Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet HJ ApS Frederikssundsvej 208 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 35 04 91 34 Stiftet: 27. februar 2013 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet HJ 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2021

Direktion:

---

Kenneth Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet HJ ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet HJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2020 beregnet på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret.

I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 434.042 mod DKK 112.170 for perioden 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.575.150.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>-39.140</b>	<b>-20.237</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	200.000
<b>AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>260.860</b>	<b>179.763</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	279.961	0
Andre finansielle indtægter.....	2	112.689	169.649
Andre finansielle omkostninger.....	3	-175.943	-227.627
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>477.567</b>	<b>121.785</b>
Skat af årets resultat.....	4	-43.525	-9.615
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>434.042</b>	<b>112.170</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		279.961	0
Overført resultat.....		154.081	112.170
<b>I ALT.....</b>		<b>434.042</b>	<b>112.170</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		2.300.000	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.000.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		210.410	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		301.219	0
Andre kapitalandele.....		2.001.000	1.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>2.512.629</b>	<b>1.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.812.629</b>	<b>3.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.470.000	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.832.254	0
Andre tilgodehavender.....		1.208.000	2.447.209
Tilgodehavende selskabsskat.....		26.018	159.918
Periodeafgrænsningsposter.....		0	800.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.536.272</b>	<b>3.407.127</b>
Andre værdipapirer.....	7	2.509.711	3.090.813
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>2.509.711</b>	<b>3.090.813</b>
Likvide beholdninger.....		343.125	626.505
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.389.108</b>	<b>7.124.445</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.201.737</b>	<b>10.124.445</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		279.961	0
Overført overskud.....		4.215.189	4.061.108
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.575.150</b>	<b>4.141.108</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		318.900	275.375
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>318.900</b>	<b>275.375</b>
Anden gæld.....		4.852.086	5.652.086
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.852.086	5.652.086
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.969	31.781
Anden gæld.....		6.414.632	24.095
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.455.601	55.876
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.307.687</b>	<b>5.707.962</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.201.737</b>	<b>10.124.445</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	0	4.061.108	4.141.108
Forslag til resultatdisponering.....		279.961	154.081	434.042
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>279.961</b>	<b>4.215.189</b>	<b>4.575.150</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-1.258	0	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	281.219	0	
	<b>279.961</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	112.689	169.649	
	<b>112.689</b>	<b>169.649</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	175.943	227.627	
	<b>175.943</b>	<b>227.627</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	43.525	9.615	
	<b>43.525</b>	<b>9.615</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		592.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>592.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		1.408.000	
Årets opskrivninger .....		300.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>1.708.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>2.300.000</b>	

Boligudlejningsejendom består af 1 ejerlejlighed i Vanløse og blev anskaffet i 2015. Ejendommen er udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 36 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er 64 kvm, hvilket svarer til en dagsværdi ultimo regnskabsåret på 2,3 mio. kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 300 t.kr.

I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>6</b>
	Kapitalandele i dattervirksomh der	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2020.....	0	0	1.000.000	
Tilgang.....	211.668	20.000	1.001.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>211.668</b>	<b>20.000</b>	<b>2.001.000</b>	
Årets resultat .....	51.520	281.219	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>51.520</b>	<b>281.219</b>	<b>0</b>	
Afskrivninger på goodwill.....	52.778	0	0	
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2020.....</b>	<b>52.778</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..</b>	<b>210.410</b>	<b>301.219</b>	<b>2.001.000</b>	
Heraf goodwill.....	105.561	0		
 <b>Andre værdipapirer</b>				 <b>7</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Børsnoterede danske aktier kr.	Børsnoterede oversøiske aktier kr.	Dansk kr.	Dansk kr.
Dagsværdi 31. december 2020..	1.814.054	695.656	0	0
Årets værdiregulering i resul- tatopgørelsen.....	-102.234	244.349	0	0
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>8</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Anden gæld.....	4.852.086	0	4.852.086	5.652.086
	<b>4.852.086</b>	<b>0</b>	<b>4.852.086</b>	<b>5.652.086</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>9</b>
Der er i ejendomme, med en bogført værdi på 2.300 t.kr., stillet sikkerhed for 25 tkr. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheder, begrænset til 15.667 t.kr.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet HJ ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene fastsættes individuelt på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.