

# Ejendomsselskabet HJNDON ApS

Mortensgade 10A, 9640 Farsø  
CVR-nr. 40 47 87 79

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.05.23

Hans Jørgen Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet HJNDON ApS  
Mortensgade 10A  
9640 Farsø

Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 40 47 87 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Hans Jørgen Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejendomsselskabet HJNDON ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 26. maj 2023

**Direktionen**

Hans Jørgen Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet HJNDON ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet HJNDON ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 26. maj 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Heino Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30150

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af boligejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 105.393 mod DKK 135.597 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.915.078.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
	<b>254.612</b>	<b>212.425</b>
	<b>254.612</b>	<b>212.425</b>
1 Personaleomkostninger	-103.882	-77.174
	<b>150.730</b>	<b>135.251</b>
	<b>150.730</b>	<b>135.251</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.640	-18.587
	<b>116.090</b>	<b>116.664</b>
	<b>116.090</b>	<b>116.664</b>
Finansielle indtægter	50.000	51.062
Finansielle omkostninger	-52.817	-10.922
	<b>113.273</b>	<b>156.804</b>
	<b>113.273</b>	<b>156.804</b>
Skat af årets resultat	-7.880	-21.207
	<b>105.393</b>	<b>135.597</b>
	<b>105.393</b>	<b>135.597</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	10.000
Overført resultat	5.393	125.597
	<b>105.393</b>	<b>135.597</b>
	<b>105.393</b>	<b>135.597</b>
<b>I alt</b>	<b>105.393</b>	<b>135.597</b>

**AKTIVER**

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Investeringsejendomme	5.843.540	3.541.886
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	704.689
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.843.540</b>	<b>4.246.575</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.030.000	1.030.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.030.000</b>	<b>1.030.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.873.540</b>	<b>5.276.575</b>
Andre tilgodehavender	0	3.776
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	1.835
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>5.611</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>162.639</b>	<b>43.507</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>162.639</b>	<b>49.118</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.036.179</b>	<b>5.325.693</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.765.078	4.759.685
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	10.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.915.078</b>	<b>4.819.685</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.002	11.734
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.002</b>	<b>11.734</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.744.000	0
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	411.730
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.744.000</b>	<b>411.730</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.700	5.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Deposita	99.600	57.600
	Selskabsskat	12.612	9.744
	Anden gæld	238.186	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>376.099</b>	<b>82.544</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.120.099</b>	<b>494.274</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.036.179</b>	<b>5.325.693</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	50.000	4.634.088	10.000
Betalt udbytte	0	0	-10.000
Forslag til resultatdisponering	0	125.597	10.000
Saldo pr. 31.12.21	50.000	4.759.685	10.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	50.000	4.759.685	10.000
Betalt udbytte	0	0	-10.000
Forslag til resultatdisponering	0	5.393	100.000
Saldo pr. 31.12.22	50.000	4.765.078	100.000

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	100.000	75.000
Andre personaleomkostninger	3.882	2.174
I alt	103.882	77.174
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt	Gæld i alt
		31.12.22	31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.744.000	1.744.000	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	411.730
I alt	1.744.000	1.744.000	411.730

Realkreditlånet er afdragsfrit de første 10 år af låneperioden. Første afdrag er i 2032.

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.744 er der givet pant i investeringsejendommen Vinterslevvej 53, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.321.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev, nom. t.DKK 661, der giver pant i investeringsejendommen Mortensgade 10, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 917. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter som pr. statusdagen udgør t.DKK 0.

#### 4. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.22	1.835
Rente	-18.328
Indbetalt i årets løb	-535.841
Udbetalt i årets løb	300.000
Kostpris pr. 31.12.22	-252.334

Tilgodehavender forrentes med 9,55% p.a.

#### 5. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10 - 50	0 - 75

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.



**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.