

# HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS

Gørtlervej 2A, 7600 Struer

CVR-nr. 40 62 12 45

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

---

Lars Hoffmann Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 13. juni 2023

### **Direktion**

Lars Hoffmann Jensen

Vivi Hoffmann Opstrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaverne i HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 13. juni 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov  
statsautoriseret revisor  
mne42772

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS Gørtlervej 2A 7600 Struer
	CVR-nr.: 40 62 12 45 Stiftet: 28. juni 2019 Hjemsted: Struer Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lars Hoffmann Jensen Vivi Hoffmann Opstrup
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.877 t.kr. mod 2.103 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 700 t.kr. mod 2.587 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.877.001</b>	<b>2.102.825</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	700.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.627.001</b>	<b>2.802.825</b>
Finansielle indtægter	376.492	641.574
Finansielle omkostninger	-1.129.949	-145.865
<b>Resultat før skat</b>	<b>873.544</b>	<b>3.298.534</b>
Skat af årets resultat	-173.281	-711.345
<b>Årets resultat</b>	<b>700.263</b>	<b>2.587.189</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Overføres til overført resultat	700.263	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.412.811
<b>Disponeret i alt</b>	<b>700.263</b>	<b>2.587.189</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>29.850.000</u>	<u>30.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.850.000</u>	<u>30.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.850.000</u></b>	<b><u>30.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	208.759	0
	Andre tilgodehavender	561.005	100.209
	Periodeafgrænsningsposter	<u>69.379</u>	<u>53.535</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>839.143</u>	<u>153.744</u>
	Værdipapirer	<u>3.040.185</u>	<u>3.859.366</u>
	Værdipapirer i alt	<u>3.040.185</u>	<u>3.859.366</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.152.409</u>	<u>2.830.257</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.031.737</u></b>	<b><u>6.843.367</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.881.737</u></b>	<b><u>36.943.367</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	18.843.026	18.142.763
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.923.026</u></b>	<b><u>23.222.763</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.502.380	1.437.669
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.502.380</u></b>	<b><u>1.437.669</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitut	9.230.009	3.290.714
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.230.009</u>	<u>3.290.714</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	27.812	6.200.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.800	19.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	1.348.359
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.877.476	0
Selskabsskat	0	431.550
Anden gæld	1.299.234	992.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.226.322</u>	<u>8.992.221</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.456.331</u></b>	<b><u>12.282.935</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>36.881.737</u></b>	<b><u>36.943.367</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**5 Oplysninger om dagsværdi**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	20.555.574	2.000.000	22.635.574
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-2.412.811	5.000.000	2.587.189
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	18.142.763	5.000.000	23.222.763
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Overført via resultatdisponering	0	700.263	0	700.263
	<b>80.000</b>	<b>18.843.026</b>	<b>0</b>	<b>18.923.026</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>30.100.000</u>	<u>29.400.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>30.100.000</u></b>	<b><u>29.400.000</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-250.000</u>	<u>700.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>-250.000</u></b>	<b><u>700.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>29.850.000</u></b>	<b><u>30.100.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,00
Højeste afkastprocent	9,00
Laveste afkastprocent	6,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.600 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 18.923 t.kr. til 16.336 t.kr.

**Noter**


---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	9.257.821	9.491.206
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-27.812</u>	<u>-6.200.492</u>
	<b><u>9.230.009</u></b>	<b><u>3.290.714</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.086.371</u>	<u>1.573.656</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.258 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 29.850 t.kr.		
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b><u>Investerings-</u></b>	<b><u>Børsnoterede</u></b>
	<b><u>ejendomme</u></b>	<b><u>aktier</u></b>
Dagsværdi 31. december	<u>29.850.000</u>	<u>3.040.185</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-250.000</u>	<u>-819.182</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og den danske tilknyttede virksomhed er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HJ Ejendomme 20.09.2016 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.