

## Høj Ejendomme A/S

Sverigesvej 11  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 40651772

### Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. august 2024

Anders Nees  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13 |
| Noter   | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for HAJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 9. august 2024

### Direktion

Jimmy Rhiger Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Henrik Marker  
Formand

Jimmy Rhiger Jensen  
Medlem

Anders Nees  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i HAJ Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for HAJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 opstilling 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.

Herning, den 9. august 2024

**ANKER HØST**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>  | HAJ Ejendomme A/S<br>Sverigesvej 11<br>8660 Skanderborg                         |
| E-mail               | anders@illux.dk   |
| CVR-nr.              | 40651772  |
| Stiftelsesdato       | 4. juli 2019  |
| Hjemsted             | Skanderborg   |
| Regnskabsår          | 1. juli 2023 - 30. juni 2024  |
| <b>Bestyrelse</b>    | Henrik Marker<br>Jimmy Rhiger Jensen, Direktør<br>Anders Nees                   |
| <b>Direktion</b>     | Jimmy Rhiger Jensen   |
| <b>Revisor</b>       | ANKER HØST<br>registreret revisionsaktieselskab<br>Østergade 12<br>7400 Herning |
| Telefon              | 97 12 13 77   |
| E-mail               | mail@ankerhost.dk   |
| Hjemmeside           | www.ankerhost.dk  |
| CVR-nr.              | 31626536  |
| <b>Pengeinstitut</b> | vestjyskBANK<br>Dalgasgade 29B<br>7400 Herning                                  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsjendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på kr. 384.071, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på kr. 14.812.166, og en egenkapital på kr. 1.834.326.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for HAJ Ejendomme A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger.

### Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter huslejeindtægter fratrukket ejendomsskatter, bygningsforsikringer og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 30 år           | 60%              |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|   | Note | 2023/24        | 2022/23        |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>888.596</b> | <b>794.197</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | 0              | 0              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   |      | -232.727       | -230.539       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>655.869</b> | <b>563.658</b> |
| Andre finansielle indtægter   |      | 376            | 0              |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -94.584        | -95.678        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -69.262        | -73.686        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>492.399</b> | <b>394.294</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -108.328       | -86.744        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>384.071</b> | <b>307.550</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 384.071        | 307.550        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>384.071</b> | <b>307.550</b> |

**Balance 30. juni 2024**

|                                 | Note | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger             |      | 14.741.653        | 14.810.854        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>14.741.653</b> | <b>14.810.854</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>14.741.653</b> | <b>14.810.854</b> |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 18.056            | 15.412            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>18.056</b>     | <b>15.412</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>52.457</b>     | <b>256.771</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>70.513</b>     | <b>272.183</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>14.812.166</b> | <b>15.083.037</b> |

## Balance 30. juni 2024

|   | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 400.002           | 400.002           |
| Overført resultat   |      | 1.434.324         | 1.050.253         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>1.834.326</b>  | <b>1.450.255</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 405.588           | 297.260           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>405.588</b>    | <b>297.260</b>    |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 7.287.163         | 7.804.243         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 4.669.596         | 4.875.012         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>11.956.759</b> | <b>12.679.255</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 519.000           | 519.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 10.000            | 10.000            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 86.493            | 127.267           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>615.493</b>    | <b>656.267</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>12.572.252</b> | <b>13.335.522</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>14.812.166</b> | <b>15.083.037</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023         | 400.002                        | 1.050.253                    | 1.450.255        |
| Årets resultat                   | 0                              | 384.071                      | 384.071          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024</b> | <b>400.002</b>                 | <b>1.434.324</b>             | <b>1.834.326</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen

## Noter

|   | 2023/24                       | 2022/23                          |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>            |                               |                                  |                               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede         | <u>1</u>                      | <u>1</u>                         |                               |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>          |                               |                                  |                               |
| Regulering af udskudt skat                | <u>108.328</u>                | <u>86.744</u>                    |                               |
|   | <b><u>108.328</u></b>         | <b><u>86.744</u></b>             |                               |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter                | 7.287.163                     | 519.000                          | 5.211.000                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         | <u>4.669.596</u>              | <u>0</u>                         | <u>4.669.596</u>              |
|   | <b><u>11.956.759</u></b>      | <b><u>519.000</u></b>            | <b><u>9.880.596</u></b>       |

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Som sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. kr. 10.150.000 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 14.741.653.

Som sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 2.850.000 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 14.741.653.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jimmy Rhiger Jensen

Direktør

Serienummer: fb94c4e0-3a72-440b-a6ae-0d381224089b

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-08-13 09:23:47 UTC



## Jimmy Rhiger Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fb94c4e0-3a72-440b-a6ae-0d381224089b

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-08-13 09:23:47 UTC



## Henrik Deluga Marker

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3891470c-b3ba-45cf-ad09-f7894a830060

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-08-13 09:47:35 UTC



## Anders Nordemann Nees

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e349734c-44dd-4f32-936f-9ebfc9169484

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-08-13 09:50:34 UTC



## Flemming Brunsgaard Mørup

Registreret revisor

Serienummer: 5fe10cc1-9f61-4e83-9ccc-d9b570f0a8d7

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-08-13 09:52:04 UTC



## Anders Nordemann Nees

Dirigent

Serienummer: e349734c-44dd-4f32-936f-9ebfc9169484

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-08-13 09:57:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: PLCSE-ASCGU-SQX7J-JQGBF-CQSBU-JPTV8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**