

# **EJ Hjort Invest ApS**

**CVR-nr.: 40525564**

Helligkorsvej 9A  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/12/2022**

**Emil Hjort Jensen**  
**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJ Hjort Invest ApS  
Helligkorsvej 9A  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 40525564  
Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 for EJ Hjort Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 27/12/2022

## Direktion

Jeppe Hjort Jensen

Emil Hjort Jensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i ejendomme, værdipapirer og deraf beslægtet virksomhed og anden handel.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og markedsføring, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal-indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Selskabsskat**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

##### **Gældsforpligtelser**

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.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>107.959</b>	<b>304.411</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>107.959</b>	<b>304.411</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.829.447
Andre finansielle indtægter		8.874	1.128
Øvrige finansielle omkostninger		-67.105	-65.115
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>49.728</b>	<b>4.069.871</b>
Skat af årets resultat		-10.981	-895.371
<b>Årets resultat</b>		<b>38.747</b>	<b>3.174.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	133.000
Overført resultat		-75.653	3.041.500
<b>I alt</b>		<b>38.747</b>	<b>3.174.500</b>

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.261.844	6.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.261.844</b>	<b>6.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.261.844</b>	<b>6.150.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		222.404	233.530
Periodeafgrænsningsposter		7.910	7.405
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>230.314</b>	<b>240.935</b>
Likvide beholdninger		1.614.120	2.080.367
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.844.434</b>	<b>2.321.302</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.106.278</b>	<b>8.471.302</b>

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		2.965.937	3.041.590
Forslag til udbytte		114.400	133.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.120.337</b>	<b>3.214.590</b>
Hensættelse til udskudt skat		842.478	842.478
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>842.478</b>	<b>842.478</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.932.575	4.067.751
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>3.932.575</b>	<b>4.067.751</b>
Gæld til realkreditinstitutter		137.894	136.354
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	30.593
Skyldig selskabsskat		10.994	53.107
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		62.000	126.429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>210.888</b>	<b>346.483</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.143.463</b>	<b>4.414.234</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.106.278</b>	<b>8.471.302</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.070.469	137.894	3.932.575	3.427.697
	<b>4.070.469</b>	<b>137.894</b>	<b>3.932.575</b>	<b>3.427.697</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.070 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.262. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.300, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.262. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme - oplysninger om dagsværdi

Dagsværdi, ultimo tkr. 6.262.

Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen tkr. 0.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 320, en forventet udlejningsprocent på 95% og et afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og til erhvervsvirksomhed og har en central beliggenhed i Vindinge, Roskilde. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2021/22

2