



HJN Invest ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 29 18 36 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

Niels Jørgen Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for HJN Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. marts 2026

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Til kapitalejerne i HJN Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HJN Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 anses 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Odense, den 11. marts 2026

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 46 12 58 94

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet

HJN Invest ApS
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29 18 36 27
Stiftet: 21. november 2005
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
20. regnskabsår

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Revision

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Klosterbakken 12, 1. tv.
5000 Odense C

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme. Selskabet beskæftiger sig herudover med investering i kapitalandele i ejendomsselskaber samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,63%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 4.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 5.369.622 kr. mod 5.812.780 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.956.187 kr. mod 3.935.760 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Årsrapporten for HJN Invest 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.

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 nettoomsætning, 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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 de danske tilknyttede virksomheder 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele, der indregnes under anlægsaktiver, måles til kostpris og nedskrives til nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

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 HJN Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealisation sværdi.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	5.369.622	5.812.780
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.448.278	484.283
2 Personaleomkostninger	-194.790	-194.719
Driftsresultat	8.623.110	6.102.344
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.161	87.005
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	961.635	1.074.535
Andre finansielle indtægter	87.734	52.633
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.342.207	-2.563.694
Resultat før skat	7.360.433	4.752.823
4 Skat af årets resultat	-1.404.246	-817.063
Årets resultat	5.956.187	3.935.760
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	119.963	87.005
Udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
Overføres til overført resultat	5.586.224	3.598.755
Disponeret i alt	5.956.187	3.935.760

Balance 31. december

Aktiver

Note	2025 kr.	2024 kr.	
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	142.936.199	139.487.921
	Materielle anlægsaktiver i alt	142.936.199	139.487.921
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.073.192	1.043.031
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.600.000	52.021.295
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10.000
9	Andre tilgodehavender	3.662.276	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	51.345.468	53.074.326
	Anlægsaktiver i alt	194.281.667	192.562.247
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.272	8.958
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.004	56.785
	Andre tilgodehavender	40.000	3.387.012
	Periodeafgrænsningsposter	122.355	64.179
	Tilgodehavender i alt	219.631	3.516.934
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.722.524	0
	Værdipapirer i alt	1.722.524	0
	Likvide beholdninger	977.825	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.919.980	3.516.934
	Aktiver i alt	197.201.647	196.079.181

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.072.692	952.729
Overført resultat	106.083.993	100.497.769
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
Egenkapital i alt	107.631.685	101.925.498
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.772.800	5.215.800
Hensatte forpligtelser i alt	5.772.800	5.215.800
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	76.175.738	79.098.303
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	76.175.738	79.098.303
11 Kortfristet del af langfristet gæld	2.894.269	2.772.369
Gæld til pengeinstitutter	0	223.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser	171.696	176.989
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.089.235	1.371.962
Selskabsskat	106.877	165.663
Anden gæld	3.359.347	5.129.418
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.621.424	9.839.580
Gældsforpligtelser i alt	83.797.162	88.937.883
Passiver i alt	197.201.647	196.079.181

13 Oplysninger om dagsværdi

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	225.000	952.729	100.497.769	250.000	101.925.498
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Resultatandel	0	119.963	5.586.224	250.000	5.956.187
	225.000	1.072.692	106.083.993	250.000	107.631.685

	2025 kr.	2024 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	3.448.278	484.283
	3.448.278	484.283
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	191.208	191.208
Andre omkostninger til social sikring	3.582	3.511
	194.790	194.719
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	473	0
Andre finansielle omkostninger	2.341.734	2.563.694
	2.342.207	2.563.694
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	847.246	915.663
Årets regulering af udskudt skat	557.000	-98.600
	1.404.246	817.063
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	104.894.901	104.894.901
Kostpris 31. december 2025	104.894.901	104.894.901
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	34.593.020	34.108.737
Årets regulering til dagsværdi	3.448.278	484.283
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	38.041.298	34.593.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	142.936.199	139.487.921

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C og Odense S. Ejendommen i Odense C består af 4.080 m² fordelt på 40 boliglejemål. Ejendommen i Odense S består af 3.407 m² fordelt på 56 boliglejemål.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,63 %	4,60 %
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
Tomgangsprocent, bolig (%)	0 %	0 %
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	19.021	18.631

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,53% i Odense C og 4,73% i Odense S. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,63%.

5. **Investerings ejendomme (fortsat)**

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 142.936 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 13.935 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 17.310 t.kr.

6. **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris 1. januar 2025	<u>500</u>	<u>500</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>500</u>	<u>500</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	1.042.531	955.526
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>30.161</u>	<u>87.005</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>1.072.692</u>	<u>1.042.531</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.073.192</u>	<u>1.043.031</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Ejd. HH & JN A/S, Odense	1 %	18.057.329	365.950
Skibhusvej A/S, Odense	0,8 %	<u>87.606.079</u>	<u>4.308.620</u>
		<u>105.663.408</u>	<u>4.674.570</u>

Datterselskabet Ejend. HH & JN A/S, Odense ejer derudover følgende kapitalinteresser:

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S, cvr-nr. 31 41 67 79, 20%

Thuja Ejendomme A/S, cvr-nr. 28 98 05 23, 33,33%

SS Ejendomme Odense A/S, cvr-nr. 30 81 29 64, 18,32%

Odense Bolig A/S, cvr-nr. 25 13 00 22, 12%

Ejendomsselskabet Vangen A/S, cvr-nr. 30 72 04 23, 19,93%

Vesterløkken Holding ApS, cvr-nr. 32 64 66 38, 12%

MD Odense Ejendomme A/S, cvr-nr. 34 88 69 38, 12,72%

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2025	52.021.295	52.427.057
Afgang i årets løb	<u>-5.421.295</u>	<u>-405.762</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>46.600.000</u>	<u>52.021.295</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>46.600.000</u>	<u>52.021.295</u>
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2025	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Nedskrivninger 1. januar 2025	<u>-190.000</u>	<u>-190.000</u>
Nedskrivninger 31. december 2025	<u>-190.000</u>	<u>-190.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
9. Andre tilgodehavender		
Tilgang i årets løb	<u>3.662.276</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.662.276</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>3.662.276</u>	<u>0</u>
10. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Af de samlede tilgodehavender klassificeret som omsætningsaktiver forfalder 18 t.kr. til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.		

11. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>79.070.007</u>	<u>2.894.269</u>	<u>76.175.738</u>	<u>64.364.466</u>
	<u>79.070.007</u>	<u>2.894.269</u>	<u>76.175.738</u>	<u>64.364.466</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 79.829 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 142.936 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 27.180 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 31. december 2025 0 t. kr.

13. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier
	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>1.722.524</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>265.137</u>

14. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 85 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 6 måneder og en samlet restleasingydelse på 167 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for EJD NYHA 1 ApS' gæld til Jyske Bank, som pr. 31. december 2025 udgør i alt 2.924 t.kr.

Selskabet har kautioneret for et af Kamisa ApS' lån i Jyske Bank, hvor gælden pr. 31. december 2025 udgør 1.000 t.kr.

14. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NJA Odense Holding ApS, CVR-nr. 39 54 95 06, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.