

# H.J. Byggeadministration A/S

Lysbjergvej 8D, Hammelev, 6500 Vojens

CVR-nr. 20 40 53 09

## Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2025

Dirigent:

.....  
Herluf Baun Høst

## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Den uafhængige revisors erklæring</b>        | <b>3</b> |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        | <b>5</b> |
| Oplysninger om selskabet                        | 5        |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b> | <b>7</b> |
| Resultatopgørelse                               | 7        |
| Balance   | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                            | 9        |
| Noter   | 10       |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for H.J. Byggeadministration A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammelev, den 2. december 2025

Direktion:

.....  
Herluf Baun Høst  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Edith Damm Høst  
formand

.....  
Andreas Albæk Høst

.....  
Herluf Baun Høst

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i H.J. Byggeadministration A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.J. Byggeadministration A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 anser for 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.



## Den uafhængige revisors erklæring

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.

Sønderjylland, den 2. december 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |  |
|---------------------|--|
| Navn                | H.J. Byggeadministration A/S   |
| Adresse, postnr. by | Lysbjergvej 8D, Hammelev, 6500 Vojens                                      |
| CVR-nr.             | 20 40 53 09  |
| Stiftet             | 1. juli 1997   |
| Hjemstedskommune    | Haderslev  |
| Regnskabsår         | 1. juli 2024 - 30. juni 2025   |
| Bestyrelse          | Edith Damm Høst, formand<br>Andreas Albæk Høst<br>Herluf Baun Høst         |
| Direktion           | Herluf Baun Høst, direktør   |
| Revision            | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg |

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at sælge og udleje ejerlejligheder i et ejendomsprojekt i Ribe.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 103.023 kr. mod et overskud på 3.112.043 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 10.903.394 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering af investerings-ejendomme udgør -142 t.kr. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indebærer skøn over afkastkrav og driftsafkast. Der henvises til note 6 for omtale af centrale forudsætninger og følsomheder ved opgørelse af dagsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u>   |
|------|--|----------------|------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                           | 83.041         | 159.925          |
|      | Andre driftsomkostninger                           | -73.779        | 0                |
|      | <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> | 9.262          | 159.925          |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       | -142.000       | 3.110.000        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>             | -132.738       | 3.269.925        |
| 3    | Finansielle indtægter                              | 221.185        | 247.851          |
|      | Finansielle omkostninger                           | -29.701        | -9.245           |
|      | <b>Resultat før skat</b>                           | 58.746         | 3.508.531        |
| 4    | Skat af årets resultat                             | 44.277         | -396.488         |
|      | <b>Årets resultat</b>                              | <u>103.023</u> | <u>3.112.043</u> |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>         |                |                  |
|      | Overført resultat                                  | <u>103.023</u> | <u>3.112.043</u> |
|      |  | <u>103.023</u> | <u>3.112.043</u> |

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Balance

| Note | kr.  | <u>2024/25</u>    | <u>2023/24</u>    |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                   |                   |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                   |                   |
|      | Investeringsejendomme                        | <u>5.023.000</u>  | <u>7.165.000</u>  |
|      |  | <u>5.023.000</u>  | <u>7.165.000</u>  |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>5.023.000</u>  | <u>7.165.000</u>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                   |                   |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.834.019         | 4.101.396         |
|      | Andre tilgodehavender                        | <u>51.080</u>     | <u>50.284</u>     |
|      |  | <u>6.885.099</u>  | <u>4.151.680</u>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>6.885.099</u>  | <u>4.151.680</u>  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>11.908.099</u> | <u>11.316.680</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                              |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                           |                   |                   |
|      | Aktiekapital                                 | 5.000.000         | 5.000.000         |
|      | Overført resultat                            | <u>5.903.394</u>  | <u>5.800.371</u>  |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <u>10.903.394</u> | <u>10.800.371</u> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                |                   |                   |
|      | Udskudt skat                                 | <u>181.042</u>    | <u>308.812</u>    |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <u>181.042</u>    | <u>308.812</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                    |                   |                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                   |                   |
|      | Gæld til banker                              | 646.325           | 9.496             |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 50.525            | 31.697            |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag                 | 83.494            | 87.677            |
|      | Deposita                                     | 35.400            | 70.800            |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | <u>7.919</u>      | <u>7.827</u>      |
|      |  | <u>823.663</u>    | <u>207.497</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>823.663</u>    | <u>207.497</u>    |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <u>11.908.099</u> | <u>11.316.680</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personalemkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                              | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital 1. juli 2024</b>  | 5.000.000           | 5.800.371                | 10.800.371        |
| Overført via resultatdisponering | 0                   | 103.023                  | 103.023           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2025</b> | <u>5.000.000</u>    | <u>5.903.394</u>         | <u>10.903.394</u> |

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.J. Byggeadministration A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter, som består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i nettoomsætning såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration af selskabet.

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 ejendomsomkostninger.

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

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.  | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|----------------|----------------|
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                 |                |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder    | 220.300        | 246.400        |
| Andre finansielle indtægter                    | 885            | 1.451          |
|  | <u>221.185</u> | <u>247.851</u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 83.494         | 87.677         |
| Årets regulering af udskudt skat               | -127.770       | 308.812        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | -1             | -1             |
|  | <u>-44.277</u> | <u>396.488</u> |

#### 5 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2024                      | 5.761.308                          |
| Afgange                                    | <u>-1.564.226</u>                  |
| Kostpris 30. juni 2025                     | 4.197.082                          |
| Værdireguleringer 1. juli 2024             | 1.403.692                          |
| Årets værdireguleringer                    | -142.000                           |
| Tilbageførsel af værdireguleringer         | <u>-435.774</u>                    |
| Værdireguleringer 30. juni 2025            | <u>825.918</u>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b> | <u><u>5.023.000</u></u>            |

Værdireguleringen på -142 t.kr. er ført i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering på investerings-ejendomme, og den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025, på 5.023 t.kr., er således udtryk for dagsværdien pr. statusdagen.

#### Investeringsejendomme

##### **Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

##### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Selskabet har solgt den ene ejerlejlighed efter balancedagen, hvorfor denne ejendom er indregnet til salgspris.

Selskabets investeringsejendomme består herefter af 2 ejerlejligheder med et samlet areal på 200 m2 beliggende i Ribe. Begge lejligheder er udlejet.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det fastsatte afkastkrav, der i gennemsnit er opgjort til 3,05 % pr. 30. juni 2025, mod 3,33 % pr. 30. juni 2024. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % ville reducere dagsværdien med 500 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet på 0,5 % ville forøge dagsværdien 700 t.kr.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn udover de aktuelle markedsforhold og er således forbundet med usikkerhed.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Høst Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for Høst Holding ApS' mellemværende med Jyske Bank A/S afgivet selvskyldnerkaution.

Høst Holding ApS' gæld til Jyske Bank A/S udgør pr. 30. juni 2025 43.255 t.kr. (2023/24: 42.580 t.kr.).