

# HJS-Ejendomme ApS

Lyngvej 18 B, 4450 Jyderup  
CVR-nr. 21 75 80 78

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.02.23

Hans Jørgen Schmidt  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

HJS-Ejendomme ApS  
Lyngvej 18 B  
4450 Jyderup  
E-mail: mail@boligvvs.dk  
Hjemsted: Holbæk  
CVR-nr.: 21 75 80 78  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Hans Jørgen Schmidt

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for HJS-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 25. januar 2023

**Direktionen**

Hans Jørgen Schmidt

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i HJS-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJS-Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 25. januar 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23296

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i salg af ydelser indenfor VVS-branchen samt udlejning af fast ejendom.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 369.052 mod DKK 440.248 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.356.923.

| Note  | 2022<br>DKK    | 2021<br>DKK    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>631.890</b> | <b>598.499</b> |
| 1 Personalemkostninger                            | -136.936       | -4.398         |
|   | <b>494.954</b> | <b>594.101</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.000         | -1.000         |
|   | <b>493.954</b> | <b>593.101</b> |
| Finansielle indtægter                             | 2.286          | 2.078          |
| Finansielle omkostninger                          | -21.415        | -29.114        |
|   | <b>474.825</b> | <b>566.065</b> |
| Skat af årets resultat                            | -105.773       | -125.817       |
|   | <b>369.052</b> | <b>440.248</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret             | 117.800        | 114.400        |
| Overført resultat                                 | 251.252        | 325.848        |
|   | <b>369.052</b> | <b>440.248</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.22         | 31.12.21         |
|----------------|---|------------------|------------------|
|                |   | DKK              | DKK              |
| Note           |   |                  |                  |
|                | Grunde og bygninger                         | 1.846.795        | 1.847.795        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>1.846.795</b> | <b>1.847.795</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>1.846.795</b> | <b>1.847.795</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 127.937          | 93.675           |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                 | 0                | 9.130            |
|                | Periodeafgrænsningsposter                   | 2.132            | 3.062            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>130.069</b>   | <b>105.867</b>   |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele         | 208.939          | 6.740            |
|                | <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>  | <b>208.939</b>   | <b>6.740</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>158.485</b>   | <b>148.792</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>497.493</b>   | <b>261.399</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>2.344.288</b> | <b>2.109.194</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.22         | 31.12.21         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 200.000          | 200.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 1.039.123        | 787.871          |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 117.800          | 114.400          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.356.923</b> | <b>1.102.271</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 31.813           | 17.868           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>31.813</b>    | <b>17.868</b>    |
| 2               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 566.263          | 675.909          |
| 2               | Deposita   | 24.000           | 24.000           |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>590.263</b>   | <b>699.909</b>   |
| 2               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 111.000          | 111.000          |
|                 | Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 25.820           | 24.880           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 36.096           | 49.061           |
|                 | Selskabsskat                                       | 89.828           | 0                |
|                 | Anden gæld   | 102.545          | 104.205          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>365.289</b>   | <b>289.146</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>955.552</b>   | <b>989.055</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>2.344.288</b> | <b>2.109.194</b> |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>et | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 -<br>31.12.22 |                      |                      |   |                      |
| Saldo pr. 01.01.22                              | 200.000              | 787.871              | 114.400   | 1.102.271            |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                    | -114.400  | -114.400             |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 251.252              | 117.800   | 369.052              |
| Saldo pr. 31.12.22                              | 200.000              | 1.039.123            | 117.800   | 1.356.923            |

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Personaleomkostninger

|  |         |       |
|--|---------|-------|
| Lønninger                                | 118.864 | 0     |
| Andre omkostninger til social sikring    | 6.915   | 0     |
| Andre personaleomkostninger              | 11.157  | 4.398 |
| I alt                                    | 136.936 | 4.398 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1       | 0     |

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.22 | Gæld i alt<br>31.12.21 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 111.000             | 127.751                | 677.263                | 786.909                |
| Deposita                       | 0                   | 0                      | 24.000                 | 24.000                 |
| I alt                          | 111.000             | 127.751                | 701.263                | 810.909                |

### 3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Børsnoterede<br>værdipapirer og<br>kapitalandele |
|--|--|
| Dagsværdi pr. 31.12.22   | 208.939  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 2.286  |

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 17.

##### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har gennem Jyske Bank A/S stillet arbejdsgarantier på t.DKK 56.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 677 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.847.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.847 for gæld til pengeinstitutter som udgør på balancedagen t.DKK 0.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

|           | Rest-<br>Brugstid,<br>år | værdi,<br>procent |
|-----------|--------------------------|-------------------|
| Bygninger | 50                       | 77,6              |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.