

# HS Ejendomme, Sønderborg ApS

Østager 4, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 31 05 69 42

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. august 2022

Dirigent:



.....  
Henrik Steen Hansen

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 3. august 2022  
Direktion:



Henrik Steen Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HS Ejendomme, Sønderborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 3. august 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jan Thietje  
statsaut. revisor  
mne31429

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	HS Ejendomme, Sønderborg ApS
Adresse, postnr., by	Østager 4, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	31 05 69 42
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Steen Hansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at eje og udleje fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 224.488 kr. mod et overskud på 24.009 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 120.484 kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	89.986	108.531
2	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-253.446	-20.466
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-163.460	88.065
	Finansielle omkostninger	-50.383	-49.721
	<b>Resultat før skat</b>	-213.843	38.344
3	Skat af årets resultat	-10.645	-14.335
	<b>Årets resultat</b>	-224.488	24.009
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-224.488	24.009
		-224.488	24.009

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.000.000	2.253.446
		<u>2.000.000</u>	<u>2.253.446</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>	<u>2.253.446</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	3.484	0
		<u>3.484</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	92	5.920
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.576</u>	<u>5.920</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.003.576</u></u>	<u><u>2.259.366</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Virksomhedskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	-29.516	194.972
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>120.484</u>	<u>344.972</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.276.603	1.361.370
		<u>1.276.603</u>	<u>1.361.370</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	84.820	84.284
	Skyldig selskabsskat	0	54.117
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	373.610	275.537
	Anden gæld	148.059	139.086
		<u>606.489</u>	<u>553.024</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.883.092</u>	<u>1.914.394</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>2.003.576</u></u>	<u><u>2.259.366</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomhedskapi tal	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	170.963	320.963
Overført via resultatdisponering	0	24.009	24.009
Egenkapital 1. januar 2021	150.000	194.972	344.972
Overført via resultatdisponering	0	-224.488	-224.488
Egenkapital 31. december 2021	150.000	-29.516	120.484

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgåede lejekontrakter.

##### Bruttofortjeneste

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

##### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

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

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

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### 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.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### 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 samt betalte acontoskatter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2021	2020
<b>2 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	20.466	20.466
Nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	232.980	0
	<u>253.446</u>	<u>20.466</u>
kr.	2021	2020
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.516	12.936
Regulering af skat vedrørende tidligere år	129	1.399
	<u>10.645</u>	<u>14.335</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		<u>2.409.291</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>2.409.291</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		155.845
Nedskrivninger		232.980
Afskrivninger		20.466
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>409.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>2.000.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	2021	2020
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapitalen er fordelt således:		
A anparter, 150 stk. a nom. 1.000,00 kr.	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.361.423	84.820	1.276.603	936.852
	<u>1.361.423</u>	<u>84.820</u>	<u>1.276.603</u>	<u>936.852</u>

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut er der håndpantset ejerpantebreve på hhv. 200 t.kr. og 250 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.000 t.kr.