

---

# *HJ Renovering ApS*

Tvillingernes Kvarter 51, 6710 Esbjerg V

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 33 95 63 47

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/5 2022

Henning Feldthaus  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |             |
| Ledespåtegning                                       | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab      | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                             |             |
| Selskabsoplysninger                                  | 3           |
| Ledelsesberetning                                    | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                                   |             |
| Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021 | 5           |
| Balance 31. december 2021                            | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 8           |
| Noter til årsregnskabet                              | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HJ Renovering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 4. maj 2022

## Direktion

Henning Feldthaus  
Direktør

Jytte Hansen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HJ Renovering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HJ Renovering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 4. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Baunsgaard Eskildsen

statsautoriseret revisor

mne45827

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

HJ Renovering ApS

Tvillingernes Kvarter 51  
6710 Esbjerg V

CVR-nr: 33 95 63 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Esbjerg

## Direktion

Henning Feldthaus  
Jytte Hansen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 381.588, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.140.630.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>      |      | <b>926.830</b>   | <b>1.040.402</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver            |      | 80.000           | 10.000           |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>    |      | <b>1.006.830</b> | <b>1.050.402</b> |
| Personaleomkostninger                             | 1    | -404.011         | -397.857         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -5.002           | -5.002           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>597.817</b>   | <b>647.543</b>   |
| Finansielle omkostninger                          | 2    | -108.083         | -170.302         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>489.734</b>   | <b>477.241</b>   |
| Skat af årets resultat                            | 3    | -108.146         | -106.968         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>381.588</b>   | <b>370.273</b>   |

## Resultatdisponering

|                                 | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Forslag til resultatdisponering |                |                |
| Overført resultat               | 381.588        | 370.273        |
|                                 | <b>381.588</b> | <b>370.273</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme                    | 4    | 12.295.000        | 12.155.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5    | 6.670             | 11.672            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>12.301.670</b> | <b>12.166.672</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>12.301.670</b> | <b>12.166.672</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 1.659             | 64.596            |
| Selskabsskat                            |      | 5.854             | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 5.055             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>12.568</b>     | <b>64.596</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>12.568</b>     | <b>64.596</b>     |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>12.314.238</b> | <b>12.231.268</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                 |      | 5.060.630         | 4.679.042         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>5.140.630</b>  | <b>4.759.042</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 1.204.000         | 1.176.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>1.204.000</b>  | <b>1.176.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 3.156.926         | 3.322.454         |
| Kreditinstitutter                                 |      | 848.490           | 0                 |
| Anden gæld  |      | 25.286            | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 6    | <b>4.030.702</b>  | <b>3.322.454</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6    | 165.465           | 165.803           |
| Kreditinstitutter                                 | 6    | 606.163           | 145.484           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 625.575           | 2.075.262         |
| Selskabsskat                                      |      | 0                 | 64.968            |
| Anden gæld  | 6    | 541.703           | 522.255           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>1.938.906</b>  | <b>2.973.772</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>5.969.608</b>  | <b>6.296.226</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>12.314.238</b> | <b>12.231.268</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000               | 4.679.042            | 4.759.042        |
| Årets resultat                  | 0                    | 381.588              | 381.588          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>        | <b>5.060.630</b>     | <b>5.140.630</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                |                |
| Lønninger                                      | 357.728        | 357.728        |
| Andre omkostninger til social sikring          | 16.895         | 18.013         |
| Andre personaleomkostninger                    | 29.388         | 22.116         |
|  | <u>404.011</u> | <u>397.857</u> |
| <br>   |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u>       | <u>2</u>       |

|                                    | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | DKK            | DKK            |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Andre finansielle omkostninger     | 108.083        | 170.302        |
|                                    | <u>108.083</u> | <u>170.302</u> |

|                                  | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                  | DKK            | DKK            |
| <b>3. Skat af årets resultat</b> |                |                |
| Årets aktuelle skat              | 80.146         | 88.968         |
| Årets udskudte skat              | 28.000         | 18.000         |
|                                  | <u>108.146</u> | <u>106.968</u> |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 7.261.903                  |
| Tilgang i årets løb                       | 60.000                     |
| Kostpris 31. december                     | <u>7.321.903</u>           |
| Værdireguleringer 1. januar               | 4.893.097                  |
| Årets værdireguleringer                   | 80.000                     |
| Værdireguleringer 31. december            | <u>4.973.097</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>12.295.000</u></b>   |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   | <u>2021</u> |
|---|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør      | 12.295.000  |
| Værdiregulering, resultatopgørelse                | 80.000      |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne     | 7           |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 8           |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter  | 5           |
| Gennemsnitlig afkastkrav i %                      | 8           |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|---|---|
|   | DKK   |
| Kostpris 1. januar                        | 61.011  |
| Kostpris 31. december                     | 61.011  |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 49.339  |
| Årets afskrivninger                       | 5.002   |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 54.341  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>6.670</b>                                  |

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>        |                  |                  |
| Efter 5 år                                   | 2.486.603        | 2.656.415        |
| Mellem 1 og 5 år                             | 670.323          | 666.039          |
| Langfristet del                              | 3.156.926        | 3.322.454        |
| Inden for 1 år                               | 165.465          | 165.803          |
|  | <b>3.322.391</b> | <b>3.488.257</b> |
| <b>Kreditinstitutter</b>                     |                  |                  |
| Efter 5 år                                   | 380.490          | 0                |
| Mellem 1 og 5 år                             | 468.000          | 0                |
| Langfristet del                              | 848.490          | 0                |
| Inden for 1 år                               | 117.000          | 0                |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 489.163          | 145.484          |
| Kortfristet del                              | 606.163          | 145.484          |
|  | <b>1.454.653</b> | <b>145.484</b>   |

## Noter til årsregnskabet

### Anden gæld

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Efter 5 år              | 0              | 0              |
| Mellem 1 og 5 år        | 25.286         | 0              |
| Langfristet del         | 25.286         | 0              |
| Inden for 1 år          | 0              | 0              |
| Øvrige kortfristet gæld | 541.703        | 522.255        |
|                         | <b>566.989</b> | <b>522.255</b> |

|      |      |
|------|------|
| 2021 | 2020 |
| DKK  | DKK  |

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 10.480.000 | 10.020.000 |
|---|------------|------------|

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Renovering ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen omfatter de lejeløb, som kan henføres til regnskabsåret.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### *Nedskrivning af anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.