
HJ Renovering ApS

Tvillingernes Kvarter 51, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 33 95 63 47

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/2 2023

Henning Feldthaus
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 27. februar 2023

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 2022 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 27. februar 2023

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 2022 udviser et overskud på DKK 1.264.689, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.405.319.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.000.014	926.830
Værdiregulering af investeringsaktiver		670.085	80.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.670.099	1.006.830
Personaleomkostninger	1	-399.416	-404.011
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.002	-5.002
Resultat før finansielle poster		1.265.681	597.817
Finansielle indtægter	2	562.161	0
Finansielle omkostninger	3	-236.997	-108.083
Resultat før skat		1.590.845	489.734
Skat af årets resultat	4	-326.156	-108.146
Årets resultat		1.264.689	381.588

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.264.689	381.588
	1.264.689	381.588

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	5	12.145.000	12.295.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.668	6.670
Materielle anlægsaktiver		12.146.668	12.301.670
Anlægsaktiver		12.146.668	12.301.670
Andre tilgodehavender		0	1.659
Selskabsskat		0	5.854
Periodeafgrænsningsposter		0	5.055
Tilgodehavender		0	12.568
Omsætningsaktiver		0	12.568
Aktiver		12.146.668	12.314.238

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.325.319	5.060.630
Egenkapital		6.405.319	5.140.630
Hensættelse til udskudt skat		1.297.000	1.204.000
Hensatte forpligtelser		1.297.000	1.204.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.437.092	3.156.926
Kreditinstitutter		260.842	848.490
Anden gæld		0	25.286
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.697.934	4.030.702
Gæld til realkreditinstitutter	7	105.100	165.465
Kreditinstitutter	7	319.681	606.163
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		637.071	625.575
Selskabsskat		187.156	0
Anden gæld	7	482.007	541.703
Periodeafgrænsningsposter		15.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.746.415	1.938.906
Gældsforpligtelser		4.444.349	5.969.608
Passiver		12.146.668	12.314.238
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	5.060.630	5.140.630
Årets resultat	0	1.264.689	1.264.689
Egenkapital 31. december	80.000	6.325.319	6.405.319

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	357.728	357.728
Andre omkostninger til social sikring	16.313	16.895
Andre personaleomkostninger	25.375	29.388
	<u>399.416</u>	<u>404.011</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	562.161	0
	<u>562.161</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	236.997	108.083
	<u>236.997</u>	<u>108.083</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	233.156	80.146
Årets udskudte skat	93.000	28.000
	<u>326.156</u>	<u>108.146</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	7.321.903
Afgang i årets løb	-519.641
Kostpris 31. december	<u>6.802.262</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.973.097
Årets værdireguleringer	440.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-70.359
Værdireguleringer 31. december	<u>5.342.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.145.000</u>

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:

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.145.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	440.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	8
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6
Gennemsnitlig afkastkrav i %	8

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	61.011
Kostpris 31. december	61.011
Ned- og afskrivninger 1. januar	54.341
Årets afskrivninger	5.002
Ned- og afskrivninger 31. december	59.343
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.668

7. 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.980.563	2.486.603
Mellem 1 og 5 år	456.529	670.323
Langfristet del	2.437.092	3.156.926
Inden for 1 år	105.100	165.465
	2.542.192	3.322.391
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	380.490
Mellem 1 og 5 år	260.842	468.000
Langfristet del	260.842	848.490
Inden for 1 år	117.000	117.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	202.681	489.163
Kortfristet del	319.681	606.163
	580.523	1.454.653

Noter til årsregnskabet

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	25.286
Langfristet del	0	25.286
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	482.007	541.703
	482.007	566.989

2022	2021
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.860.000	10.020.000
---	-----------	------------

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJ Renovering ApS for 2022 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 2022 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2022 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.