

Årsrapport for 2023

HS Ejendomsudlejning ApS
Spangsbjerg Alle 26, 8800 Viborg
CVR-nr. 35 47 97 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. maj 2024

Harry Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HS Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. maj 2024

Direktion

Harry Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i HS Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for HS Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Randers, den 30. maj 2024

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard
Statsautoriseret revisor
mne33822

Selskabsoplysninger

Selskabet

HS Ejendomsudlejning ApS
Spangsbjerg Alle 26
8800 Viborg

CVR-nr.: 35 47 97 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

Direktion

Harry Sørensen

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Haraldsvej 60, 1.
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 420.652, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.132.075.

Der er sket omfattende renovering af selskabets ejendom i regnskabsåret. Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsudlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle 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 af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25-50 år	14 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og 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 for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		646.498	421.315
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-54.202	-13.034
Resultat før finansielle poster		592.296	408.281
Finansielle indtægter	1	3.953	0
Finansielle omkostninger	2	-57.858	-41.942
Resultat før skat		538.391	366.339
Skat af årets resultat	3	-117.739	-81.208
Årets resultat		420.652	285.131
Overført resultat		420.652	285.131
		420.652	285.131

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.559.391</u>	<u>2.066.988</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.559.391</u>	<u>2.066.988</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.559.391</u>	<u>2.066.988</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	18.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.465	0
Andre tilgodehavender		<u>1.026</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>57.491</u>	<u>18.750</u>
Likvide beholdninger		<u>1.097.778</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.155.269</u>	<u>18.750</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.714.660</u></u>	<u><u>2.085.738</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.052.075	631.423
Egenkapital		<u>1.132.075</u>	<u>711.423</u>
Hensættelse til udskudt skat		76.000	55.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>76.000</u>	<u>55.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.902.127	156.196
Deposita		226.300	165.300
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.128.427</u>	<u>321.496</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	50.819	71.840
Banker		0	13.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.006	54.991
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	592.828
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.586	150.457
Selskabsskat		96.739	62.208
Anden gæld		74.008	51.534
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>378.158</u>	<u>997.819</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.506.585</u>	<u>1.319.315</u>
Passiver i alt		<u>4.714.660</u>	<u>2.085.738</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	631.423	711.423
Årets resultat	0	420.652	420.652
Egenkapital 31. december 2023	80.000	1.052.075	1.132.075

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.273	0		
Andre finansielle indtægter	<u>680</u>	<u>0</u>		
	<u>3.953</u>	<u>0</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.869	15.623		
Andre finansielle omkostninger	<u>55.989</u>	<u>26.319</u>		
	<u>57.858</u>	<u>41.942</u>		
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	96.739	62.208		
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>21.000</u>	<u>19.000</u>		
	<u>117.739</u>	<u>81.208</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	228.036	2.952.946	50.819	2.715.678
Deposita	<u>165.300</u>	<u>226.300</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>393.336</u>	<u>3.179.246</u>	<u>50.819</u>	<u>2.715.678</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HS Viborg Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Restskatten på koncernniveau pr. 31. december 2023 fremgår af note for eventualforpligtelser i årsregnskabet for moderselskabet.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.993 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger for 3.000 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.559 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Daugaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Daugaard Hansen
Statsautoriseret revisor
På vegne af Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartners...
ID: 7ee31c3c-0a09-448b-afba-b45f17be5d88
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 09:07:55
Underskrevet med MitID



Harry Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Harry Sørensen
Dirigent
ID: 6a5e92a9-b479-4e10-ad89-29d2bee0a978
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 10:34:16
Underskrevet med MitID



Harry Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Harry Sørensen
Direktør
ID: 6a5e92a9-b479-4e10-ad89-29d2bee0a978
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 10:34:16
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4919eeSZgPw251818041

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.