

## HKS Ejendomme ApS

Kantatevej 25  
2730 Herlev

CVR-nr. 38 71 11 64

**Årsrapport 2022**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23/3 2023.

---

Dirigent Per Thorbjørn Thomsen

Registreret revisionsanpartsselskab  
**Revision · Rådgivning**

t: 44 48 26 79  
@: info@schyberglykke.dk  
w: www.schyberglykke.dk  
a: Bymidten 80, 3500 Værløse  
cvr: 32 46 93 45

## Indholdsfortegnelse

---

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for HKS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen vil fra næste år fravælge revision og mener at opfylde betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 10. marts 2023

**Direktion:**

---

Per Thorbjørn Thomsen

**Bestyrelse:**

---

Lisbeth Irene Thomsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HKS Ejendomme ApS

## **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HKS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Værløse, den 10. marts 2023

Schyberg · Lykke

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 32 46 93 45

Henrik Lykke

Registreret revisor

MNE-nr. mne3258

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HKS Ejendomme ApS Kantatevej 25 2730 Herlev
	CVR-nr.: 38 71 11 64
	Stiftet: 13. juni 2017
	Hjemsted: Herlev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Thorbjørn Thomsen
<b>Bestyrelse</b>	Lisbeth Irene Thomsen
<b>Revision</b>	Schyberg · Lykke Registreret revisionsanpartsselskab Bymidten 80 3500 Værløse

### Væsentligste aktiviteter

HKS Ejendomme ApS' s væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er som forventet.

Ledelsens forventninger til næste regnskabsår er stadigvæk et negativt resultat grundet forrentning fra gæld til moderselskabet. Moderselskabet er solidt og vil understøtte selskabet med likviditet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for HKS Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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. 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

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen så de dækker regnskabsperioden.

Andre ekstern omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde

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

	Brugstid	Scrapværdi
Grunde og bygninger	50 år	Nej

Aktiver med en kostpris på under 31 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22%.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Skattesats 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>108.193</b>	<b>44</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.805	-43
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>65.388</b>	<b>1</b>
1 Andre finansielle indtægter	2.399	0
2 Finansielle omkostninger	-194.711	-191
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-126.924</b>	<b>-190</b>
3 Skat af årets resultat	18.506	32
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-108.418</b>	<b>-158</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-108.418	-158
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-108.418</b>	<b>-158</b>

**Balance**

pr. 31. december 2022

Note	AKTIVER	2022	2021
		kr.	t.kr.
	Grunde og bygninger	4.021.028	4.064
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.021.028</b>	<b>4.064</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.021.028</b>	<b>4.064</b>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	70.399	0
	Tilgodehavende selskabsskat	18.506	33
	Periodeafgrænsningsposter	3.353	3
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>92.258</b>	<b>36</b>
	Likvide beholdninger	21.191	62
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>113.449</b>	<b>98</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>4.134.477</b>	<b>4.162</b>



**Balance**

pr. 31. december 2022

Note	<b>PASSIVER</b>	
	2022 kr.	2021 t.kr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	-849.865	-741
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-799.865</b>	<b>-691</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.926.201	4.834
Anden gæld	8.141	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.934.342</b>	<b>4.853</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.934.342</b>	<b>4.853</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.134.477</b>	<b>4.162</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	

## Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
<b>0 Personalemkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget antal personer.	1	1
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	2.399	0
	<b>2.399</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	194.400	191
Andre renter	311	0
	<b>194.711</b>	<b>191</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-18.506	-32
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-18.506</b>	<b>-32</b>

## Noter

2022

kr.

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	4.252.666
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2022	4.252.666
Afskrivninger 1. januar 2022	188.833
Årets afskrivninger	42.805
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2022	231.638
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>4.021.028</b>

2022

kr.

---

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i national sambeskatning og hæfter solidarisk for skat i sambeskatningen. Årets skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten. Selskabet HKS Holding ApS er administrationselskab. Der hæftes for t.kr. 0.

Selskabet hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

S:\Klienter\1407\2022\Arbejdsarkiv\03. Saldobalance - kontokort - efterposteringer - kassekladder m.v.[Årsrapport 1407-2022.xls]Årsrapport



## Per Thorbjørn Thomsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Thorbjørn Thomsen

Direktør

ID: 9208-2002-2-777972962129

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 08:04:00

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Per Thorbjørn Thomsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Thorbjørn Thomsen

Dirigent

ID: 9208-2002-2-777972962129

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 08:04:00

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lisbeth Irene Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisbeth Irene Thomsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 68828101-ee8f-4c71-894b-2a89c4552538

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 15:46:57

Underskrevet med MitID



## Henrik Lykke

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Lykke

Revisor

ID: 84389374

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 08:59:05

Underskrevet med NemID

NEM ID