



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

HI EJENDOMSSELSKAB APS
GAMMEL STRANDVANGSVEJ 7, 8250 EGÅ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2024

Henrik Holmris Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HI Ejendomsselskab ApS Gammel Strandvangsvej 7 8250 Egå
	CVR-nr.: 39 01 87 05 Stiftet: 12. oktober 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Holmrís Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HI Ejendomsselskab 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 22. juni 2024

Direktion:

Henrik Holmrís Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i HI Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HI Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 overensstemmelse med 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Viborg, den 22. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31428

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af beboelsesejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.541.839	1.342.034
Personaleomkostninger.....	2	-300.000	-300.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-530.277	-474.599
DRIFTSRESULTAT		711.562	567.435
Andre finansielle indtægter.....		1.354	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-699.964	-513.959
RESULTAT FØR SKAT		12.952	53.476
Skat af årets resultat.....	4	-86.481	-85.772
ÅRETS RESULTAT		-73.529	-32.296
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-73.529	-32.296
I ALT		-73.529	-32.296

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		41.785.603	43.755.744
Materielle anlægsaktiver.....	5	41.785.603	43.755.744
ANLÆGSAKTIVER.....		41.785.603	43.755.744
Andre tilgodehavender.....		198.498	165.192
Periodeafgrænsningsposter.....		0	45.523
Tilgodehavender.....		198.498	210.715
Likvide beholdninger.....		0	70.933
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		198.498	281.648
AKTIVER.....		41.984.101	44.037.392
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		0	9.950.000
Overført resultat.....		10.402.719	526.248
EGENKAPITAL.....		10.452.719	10.526.248
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.832.846	22.194.331
Anden gæld.....		464.111	457.161
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	22.296.957	22.651.492
Gæld til realkreditinstitutter.....		407.572	548.238
Gæld til pengeinstitutter.....		82.137	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.133.249	9.873.924
Selskabsskat.....		86.481	85.772
Anden gæld.....		28.991	13.206
Periodeafgrænsningsposter.....		475.995	318.512
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.234.425	10.859.652
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		31.531.382	33.511.144
PASSIVER.....		41.984.101	44.037.392
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	9.950.000	526.248	10.526.248
Forslag til resultatdisponering.....			-73.529	-73.529
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-9.950.000	9.950.000	0
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	0	10.402.719	10.452.719

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har i regnskabsåret 2023 realiseret en gevinst på 292 tkr. ved salg af grundstykke. Gevinsten er medtaget i regnskabsposten 'Andre driftsindtægter', og er derfor indeholdt i Bruttofortjenesten.			
	2023	2022	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			2
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	300.000	300.000	
	300.000	300.000	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	356.554	268.370	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	343.410	245.589	
	699.964	513.959	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.481	85.772	
	86.481	85.772	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		45.915.211	
Tilgang.....		1.023.069	
Afgang.....		-2.453.810	
Kostpris 31. december 2023.....		44.484.470	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		2.159.467	
Årets afskrivninger		539.400	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		2.698.867	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		41.785.603	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2023			31/12 2022	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.240.418	407.572	20.551.714	22.742.569	
Anden gæld.....	464.111	0	464.111	457.161	
	22.704.529	407.572	21.015.825	23.199.730	
<p>Anden gæld består af indbetalt deposita fra lejere. Oplysninger om afviklingen heraf kan ikke gives, eftersom fraflytningstidspunkter ikke kan fastsættes.</p>					
Eventualposter mv.					7
<p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HI 97 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.240 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 41.786 tkr.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HI Ejendomsselskab ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering af ydelsen har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, ejendomsdrift, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	5-50 år	50 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.