Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

HS Ejendomsinvest ApS

Legbjergvej 2B, Vester Sottrup
6400 Sønderborg

CVR-nr. 40 61 83 68

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2022

Hjørdis Sørensen
dirigent

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder

Tal tal med os

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 2021	9
Balance 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HS Ejendomsinvest 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Vester Sottrup, den 24. maj 2022

Direktion

Hjørdis Sørensen

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i HS Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for HS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aabenraa, den 24. maj 2022

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Selskabsoplysninger

Selskabet	HS Ejendomsinvest ApS Legbjergvej 2B, Vester Sottrup 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 40 61 83 68
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Sønderborg
Direktion	Hjørdis Sørensen
Revisor	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og investering i fast ejendom, herunder opførelse af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 154.676, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.956.272.

Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 154.576. Underskuddet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger, da selskabet i regnskabsåret har koncentreret sig om opførelse af et væsentligt nybyggeri. Selskabet har indgået lejekontraktervedrørende nybyggeriet, der starter i 2022.

Investeringer

Værdiansættelse af investeringsejendomme
Investeringsejendomme er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 3.660.360 pr. 31. december 2019.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, sammenlignelige handler, samt vurdering af sagkyndig ejendomsmægler.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 5 - 15% p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodellen anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold:
Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering:
Ændring i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling:
Udvikling af ejendomme er handling, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedring, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Den afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

1) Årlige lejeindtægter
2)+/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
4)-administration
=nettoresultat(sum af 1 til 4)
5) / afkastprocent
=kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent (5)/ 100)
6) + refusionssaldi
7) - korrektioner til dagsværdi 8) = Dagsværdi = (nettoresultat/ (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter
Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 92 - 100%.

2) Regulering til markedsleje
I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger
Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration
Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent
Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi
Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi
Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdi
Dagværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.
Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

HS Ejendomsinvest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		**-86.449**	**-227.853**
Personaleomkostninger	1	-55.492	-87.939
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.750	-62.235
Andre driftsomkostninger		0	-12.001
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**-146.691**	**-390.028**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-76.239
Resultat før finansielle poster		**-146.691**	**-466.267**
Finansielle omkostninger		-56.985	-37.643
Resultat før skat		**-203.676**	**-503.910**
Skat af årets resultat		49.000	110.466
Årets resultat		**-154.676**	**-393.444**
Foreslået udbytte		57.200	56.500
Overført resultat		-211.876	-449.944
		-154.676	**-393.444**

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.966.580	1.130.991
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.063	14.813
Materielle anlægsaktiver under udførelse		6.391.271	0
Materielle anlægsaktiver	3	**8.379.914**	**1.145.804**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	2	0
Finansielle anlægsaktiver		**2**	**0**
Anlægsaktiver i alt		**8.379.916**	**1.145.804**
Andre tilgodehavender		16.521	0
Tilgodehavender		**16.521**	**0**
Likvide beholdninger		**0**	**2.266.726**
Omsætningsaktiver i alt		**16.521**	**2.266.726**
Aktiver i alt		**8.396.437**	**3.412.530**

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		899.072	1.110.948
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
Egenkapital		**1.956.272**	**2.167.448**
Hensættelse til udskudt skat		6.000	55.000
Hensatte forpligtelser i alt		**6.000**	**55.000**
Kreditinstitutter		4.985.193	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		280.554	78.013
Selskabsskat		0	83.534
Anden gæld		1.168.418	1.028.535
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.434.165**	**1.190.082**
Gældsforpligtelser i alt		**6.434.165**	**1.190.082**
Passiver i alt		**8.396.437**	**3.412.530**
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om dagsværdi	7		

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	1.110.948	56.500	2.167.448
Betalt ordinært udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets resultat	0	-211.876	57.200	-154.676
Egenkapital 31. december 2021	**1.000.000**	**899.072**	**57.200**	**1.956.272**

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Noter

		2021	2020
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	55.258	87.560
	Andre omkostninger til social sikring	234	379
		55.492	**87.939**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Salg af investeringsejendomme	0	-76.239
	Værdiregulering investeringsejendomme	**0**	**-76.239**
		0	**-76.239**

3 **Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2021	1.130.991	19.750	0
Tilgang i årets løb	835.589	12.000	6.391.271
Kostpris 31. december 2021	1.966.580	31.750	6.391.271
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	4.937	0
Årets afskrivninger	0	4.750	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	9.687	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**1.966.580**	**22.063**	**6.391.271**
Årets renter, der er indregnet i kostprisen	0	0	150.013

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

Noter

		2021	2020
		kr.	kr.
4	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2021	0	0
	Tilgang i årets løb	2	0
	Kostpris 31. december 2021	2	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**2**	**0**

5 Eventualforpligtelser

Fra d. 22. februar 2021 er selskabet som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 8.650.000 i ejendomme til sikkerhed for pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2021 kr. 7.091.271.

		2021	2020
		kr.	kr.
7	**Oplysning om dagsværdi**		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	-76.239
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.966.580	1.130.991

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

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.

Hjørdis Sørensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-738153915118
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 15:33:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Revisor
RID: 80046972
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 15:34:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hjørdis Sørensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-738153915118
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 14:17:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 100254ugqMY247761316

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.

Secured by esignatur