

---

# HILLERØD BYGGESERVICE ApS

**CVR-nr.: 81802319**

Huginsvej 3  
3400 Hillerød

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**04/05/2023**

---

**Peter Agner Svendsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HILLERØD BYGGESERVICE ApS  
Huginsvej 3  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 81802319  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** CROWE STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr.: 33256876  
P-enhed: 1016413646

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for HILLERØD BYGGESERVICE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 04/05/2023

## Direktion

Peter Agner Svendsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HILLERØD BYGGESERVICE ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HILLERØD BYGGESERVICE ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Hellerup, den 04/05/2023

CROWE STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB  
CVR-nr.: 33256876  
Søren Jonassen, mne18488  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde ejendomme med henblik på at opnå et løbende driftsafkast af den investerede kapital samt eje kapitalandele i andre selskaber.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af primær drift blev et overskud på 2,9 mio.kr. (2021: 1,9 mio. kr.).

Årets resultat udviser et overskud på 1,9 mio.kr. (2021: 0,9 mio. kr.).

Selskabets egenkapital andrager ved regnskabsårets udgang 27,2 mio. kr. svarende til en soliditetsgrad på 38,9%.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer et overskud i 2023 på samme niveau ved et uændret renteniveau.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som har væsentlig betydning for årsrapporten for 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter nettolejeindtægter fra investeringsejendomme, opgjort som den til lejerens fakturerede nettoleje.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter selskabets ejerandel af vedligeholdelse, ejendomsskatter, varme og fællesregnskaber.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de i regnskabsåret afholdte omkostninger til selskabets administration.

### Andre driftsindtægter/omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske selskaber. Selskaberne indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Peter Svendsen Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## **Balance**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris på balancedagen.

I tilfælde, hvor det vurderes at genindvindingsværdien af kapitalandelene er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdier. Ejendomme anskaffet i regnskabsåret måles dog til anskaffelsesværdi.

Værdien af ejendomme målt til dagsværdi er baseret på det kommende års afkast med basis i lejeindtægt fratrukket ejendomsomkostninger.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen.

Pavillion optages til kostpris. Pavillionen afskrives fra ibrugtagelsestidspunktet over udlejningsperioden.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Administrations selskabet overtager hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte omkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		3.786.221	2.972.967
Andre driftsindtægter	1	461.466	535.426
Andre eksterne omkostninger		-737.520	-415.131
Ejendomsomkostninger		-895.778	-1.031.177
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	700.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.014.389</b>	<b>2.062.085</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-117.658	-117.658
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.896.731</b>	<b>1.944.427</b>
Andre finansielle indtægter	3	226.121	193.555
Øvrige finansielle omkostninger	4	-629.187	-1.190.601
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.493.665</b>	<b>1.647.381</b>
Skat af årets resultat	5	-548.606	-772.330
<b>Årets resultat</b>		<b>1.945.059</b>	<b>875.051</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.945.059	875.051
<b>I alt</b>		<b>1.945.059</b>	<b>875.051</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		63.805.360	63.405.360
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		344.600	462.258
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6</b>	<b>64.149.960</b>	<b>63.867.618</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	109.676
Andre tilgodehavender		560.000	560.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>560.000</b>	<b>669.676</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>64.709.960</b>	<b>64.537.294</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		148.164	11.431
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.863.729	4.149.569
Andre tilgodehavender		440.468	243.198
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.452.361</b>	<b>4.404.198</b>
Likvide beholdninger		748.139	118.115
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.200.500</b>	<b>4.522.313</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>69.910.460</b>	<b>69.059.607</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		26.728.099	25.383.040
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>27.228.099</b>	<b>25.883.040</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.637.253	5.311.293
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.637.253</b>	<b>5.311.293</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.454.892	34.681.243
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.344.347	1.176.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7</b>	<b>34.799.239</b>	<b>35.857.342</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.233.309	1.252.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.019	131.369
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	40.008
Skyldig selskabsskat		222.646	175.345
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		669.895	408.544
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.245.869</b>	<b>2.007.932</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>37.045.108</b>	<b>37.865.274</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>69.910.460</b>	<b>69.059.607</b>

## Noter

### 1. Andre driftsindtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre indtægter	227.066	301.026
Udleje af pavillion	234.400	234.400
	<u>461.466</u>	<u>535.426</u>

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Pavillion	117.658	117.658
	<u>117.658</u>	<u>117.658</u>

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	189.506	164.376
Andre finansielle indtægter	36.615	29.179
	<u>226.121</u>	<u>193.555</u>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	621.542	510.770
Omkostninger ved låneomlægning	0	631.536
Bankrenter	7.618	48.245
Diverse renteudgifter m.v	27	50
	<u>629.187</u>	<u>1.190.601</u>

**5. Skat af årets resultat**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets regulering af udskudt skat	-325.960	-597.357
Sambeskatningsbidrag	-222.646	-174.973
	<b>-548.606</b>	<b>-772.330</b>

**6. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	51.070.788	37.965.428
Tilgang	0	13.094.100
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.070.788</b>	<b>51.070.788</b>
Værdiregulering primo	12.334.572	11.634.572
Årets regulering	400.000	700.000
Årets afgang	0	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>12.734.572</b>	<b>12.334.572</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>63.805.360</b>	<b>63.405.360</b>

Ejendommene er værdiansat ved anvendelse af en afkastprocent i niveau 5,00% -5,75 % eller forventet salgspris.

Til sikkerhed for realkreditlån er der i ejendommene tinglyst realkreditpantebreve med en samlet oprindelig hovedstol på 37.987 tkr.

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	1.226.587	1.226.587
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.226.587</b>	<b>1.226.587</b>
Afskrivninger primo	-764.329	-646.671
Årets afskrivninger	-117.658	-117.658
Årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-881.987</b>	<b>-764.329</b>
	<b>344.600</b>	<b>462.258</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	34.688.201	1.233.309	33.454.892	28.379.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.344.347	0	1.344.347	1.344.347
	<b>36.032.548</b>	<b>1.233.309</b>	<b>34.799.239</b>	<b>29.723.835</b>

Modtagne forudbetalinger fra kunder relaterer sig til indbetalt deposita fra lejere

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskabet i Peter Svendsen Holding-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter.

Selskabet har ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover de sædvanlige for branchen.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	0