

HGS Invest ApS

c/o Henning Sørensen
Pakhusstræde 7, 2. tv.
4300 Holbæk

CVR-nr. 40450289

Årsrapport for 2021

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-02-2022

Henning Sørensen
Dirigent

HGS Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

HGS Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for HGS Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15-02-2022

Direktion

Henning G. Sørensen
Direktør

HGS Invest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HGS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HGS Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15-02-2022

SkatteInform Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson

Statsautoriseret revisor

mne9880

HGS Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HGS Invest ApS c/o Henning Sørensen Pakhusstræde 7, 2. tv. 4300 Holbæk
CVR-nr.	40450289
Stiftelsesdato	15-04-2019
Hjemsted	Holbæk
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Direktion	Henning G. Sørensen, Direktør
Revisor	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54 1. TV 1360 København K
Telefon	45 33321010
E-mail	Info@SkatteInform.dk
Hjemmeside	www.SkatteInform.dk
CVR-nr.	35394206

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejnings-, investerings- og konsulentvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 208.958, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 8.339.805, og en egenkapital på kr. 3.156.731.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

HGS Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HGS Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3,5 og 4 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for ejendommens anvendelse, lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita mv.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 i virksomheder 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

HGS Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		151.627	136.611
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	150.000	334.125
Driftsresultat		301.627	470.736
Finansielle omkostninger		-39.385	-35.060
Resultat før skat		262.242	435.676
Skat af årets resultat		-53.284	-91.790
Årets resultat		208.958	343.886
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	56.500
Overført resultat		208.958	287.386
Resultatdisponering		208.958	343.886

HGS Invest ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	7.987.660	7.837.660
Materielle anlægsaktiver		7.987.660	7.837.660
Anlægsaktiver		7.987.660	7.837.660
Tilgodehavende selskabsskat		316	0
Periodeafgrænsningsposter		0	748
Tilgodehavender		316	748
Likvide beholdninger		351.829	435.858
Omsætningsaktiver		352.145	436.606
Aktiver		8.339.805	8.274.266

HGS Invest ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	2.578.150
Reserve for opskrivninger		484.125	0
Overført resultat		2.622.606	319.623
Udbytte for regnskabsåret		0	56.500
Egenkapital		3.156.731	3.004.273
Hensættelser til udskudt skat		731.871	703.271
Hensatte forpligtelser		731.871	703.271
Gæld til kreditinstitutter		4.013.201	4.171.406
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.013.201	4.171.406
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	159.000	158.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.000	53.438
Selskabsskat		0	7.227
Mellemregning med indehaver		96.527	52.847
Periodeafgrænsningsposter		12.775	12.575
Deposita		112.700	110.400
Kortfristede gældsforpligtelser		438.002	395.316
Gældsforpligtelser		4.451.203	4.566.722
Passiver		8.339.805	8.274.266
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

HGS Invest ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overkurs emmission	Overført resultat	Fri opskriv- ningsreserve	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 01-01-2021	50.000	2.578.150	319.623	0	56.500	3.004.273
Akkumuleret virkning ved korrektur primo			-334.125	334.125		0
Betalt udbytte					-56.500	-56.500
Årets resultat			151.658		57.300	208.958
Årets opskrivning			-150.000	150.000		0
Overført fra overkurs ved emission		-2.578.150	2.578.150			0
Egenkapital 31-12-2021	50.000	0	2.565.306	484.125	57.300	3.156.731

Noter

	2021	2020
1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdi reguleringer ejendomme	150.000	334.125
	150.000	334.125
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.503.535	7.503.535
Kostpris ultimo	7.503.535	7.503.535
Dagsværdireguleringer primo	334.125	0
Årets reguleringer	150.000	334.125
Dagsværdireguleringer ultimo	484.125	334.125
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.987.660	7.837.660

Den offentlige ejendomsværdi for to boligejendommene er i alt kr. 4.800.000. Ejendommene er beliggende i København og Holbæk.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen. Ændringen i dagsværdien på investeringsejendommene er indregnet i resultatopgørelse med kr. 150.000. Samme beløb er indregnet under dagsværdireserven under egenkapitalen med kr. 150.000.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel underbygget af officielle handelspriser på sammenlignelige ejendomme. Ejendommene er værdiansat svarende til et afkastkrav på mellem 3,50% og 4%. Afkastet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og ejendommens stand. Ved beregning af dagsværdien er der taget udgangspunkt i fuld udlejet boligejendomme til markedslejen med fradrag af forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Følsomhedsanalyse:

Ejendommenes ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på -1 % er mellem -0,5 mio. kr. og kr. -1 mio. kr. Ejendommenes ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1% er mellem 1,1 mio. kr. og 2,1 mio. kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.013.201	159.000	3.377.201
	4.013.201	159.000	3.377.201

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der pr. statusdagen tinglyst hæftelser på ialt kr. 4.674.000. Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen er det tinglyst pant for ialt kr. 66.000.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.