

HGS Invest ApS

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

CVR-nr. 40450289

Årsrapport for 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-02-2024

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 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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 28-02-2024

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 01-01-2023 - 31-12-2023 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 28-02-2024

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	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Henning G. Sørensen
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

HGS Invest ApS

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 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -48.980, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 8.277.381, og en egenkapital på kr. 3.292.517.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter 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, som kan henføres til 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 og 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	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		134.846	133.494
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	150.000
Driftsresultat		134.846	283.494
Finansielle omkostninger		-183.826	-52.241
Resultat før skat		-48.980	231.253
Skat af årets resultat		0	-46.486
Årets resultat		-48.980	184.767
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-48.980	184.767
Resultatdisponering		-48.980	184.767

HGS Invest ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	8.143.460	8.137.660
Materielle anlægsaktiver		8.143.460	8.137.660
Anlægsaktiver		8.143.460	8.137.660
Tilgodehavende selskabsskat		18.000	20.030
Periodeafgrænsningsposter		3.713	0
Tilgodehavender		21.713	20.030
Likvide beholdninger		112.208	249.006
Omsætningsaktiver		133.921	269.036
Aktiver		8.277.381	8.406.696

HGS Invest ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		634.125	634.125
Overført resultat		2.608.392	2.657.373
Egenkapital		3.292.517	3.341.498
Hensættelser til udskudt skat		760.471	760.471
Hensatte forpligtelser		760.471	760.471
Gæld til kreditinstitutter		3.826.546	3.875.935
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.826.546	3.875.935
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	97.200	145.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.827	56.125
Mellemregning med indehaver		102.425	99.442
Periodeafgrænsningsposter		14.475	13.225
Deposita		118.920	115.000
Kortfristede gældsforpligtelser		397.847	428.792
Gældsforpligtelser		4.224.393	4.304.727
Passiver		8.277.381	8.406.696
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

HGS Invest ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs emmission	Overført resultat	Fri opskriv- ningsreserve	I alt
Egenkapital 01-01-2023	50.000	2.428.150	229.222	634.125	3.341.497
Årets resultat			-48.980		-48.980
Egenkapital 31-12-2023	50.000	2.428.150	180.242	634.125	3.292.517

Noter

	2023	2022
1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	150.000
	0	150.000
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.503.535	7.503.535
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.800	0
Kostpris ultimo	7.509.335	7.503.535
Dagsværdireguleringer primo	634.125	484.125
Årets reguleringer	0	150.000
Dagsværdireguleringer ultimo	634.125	634.125
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.143.460	8.137.660

Den offentlige ejendomsværdi for to boligejendommene er i alt kr. 8.380.000. Ejendommene er beliggende i København og Holbæk.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

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 4% og 4,63%. 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 - 0,42 mio. kr. og kr. -0,96 mio. kr.. Ejendommenes ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1% er mellem 0,65 mio. kr. og 1,44 mio. kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.826.546	97.200	3.423.746
	3.826.546	97.200	3.423.746

Noter

2023

2022

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.923.746 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.