

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

**H.S. EJENDOMSFORBEDRING A/S**

**Meldahlsgade 5**

**1613 København V**

**CVR-nr. 10 69 77 94**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 04-01-2020

---

Emmy Nora Hvidholm Holm  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	12
Balance pr. 30. september 2019	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2019	15
Noter	16-18

**Selskab**

H.S. Ejendomsforbedring A/S  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsvej 5  
1613 København V

CVR-nummer 10 69 77 94

Hjemsted: København

**Direktion**

Jørgen Alber Holm

**Bestyrelse**

Emmy Nora Hvidholm Holm

Jørgen Alber Holm

Martin Nivaro Albér Holm

Louise Albér Holm

**Revision**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor  
Michael Dam-Johansen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

H.S. Ejendomsforbedring A/S hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning og ejendomsforbedring.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 3.911 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Resultatet er påvirket positivt af opskrivning på selskabets ejendom med t.kr. 2.500.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2019.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et resultat på niveau med regnskabsåret 2018/19.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for H.S. Ejendomsforbedring A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 4. januar 2020

#### I direktionen

---

Jørgen Alber Holm  
Direktør

#### I bestyrelsen

---

Emmy Nora Hvidholm Holm  
Formand

---

Jørgen Alber Holm  
Bestyrelsesmedlem

---

Martin Nivaro Albér Holm  
Bestyrelsesmedlem

---

Louise Albér Holm  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejeren i H.S. Ejendomsforbedring A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.S. Ejendomsforbedring A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapital. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

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 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 væsentlig 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.

Søborg, den 4. januar 2020

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne23408

Michael Dam-Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne36161



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Direkte omkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare driftsomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendommen.

Årets afholdte omkostninger til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b samt hensættelser til udvendig vedligeholdelse i det omfang, de overstiger omkostningerne til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Jørgen Holm Holding A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**Offentlige tilskud/ andre driftsindtægter**

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et tilskud fra Københavns Kommune, som afdrages over 20 år. Den forholdsmæssige andel af tilskuddet bliver således indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter løbende over perioden. Tilskud er præsenteret under hensatte forpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendommen omfatter ejendom, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af erhvervsejendommen.

Erhvervsejendomme værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og et afkastkrav baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. Ændringer i de skønnede dagsværdier føres i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser består af offentlige tilskud modtaget i forbindelse med byfornyelse.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.653.838	1.607.470
1 Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
INDTJENINGSBIDRAG	4.153.838	4.107.470
Andre driftsindtægter	<u>363.731</u>	<u>365.501</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	4.517.569	4.472.971
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-311.649</u>	<u>-266.037</u>
RESULTAT FØR SKAT	4.205.920	4.206.934
2 Skat af årets resultat	<u>-295.282</u>	<u>-295.116</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.910.638</u></u>	<u><u>3.911.818</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	3.910.638	3.911.818
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.910.638</u></u>	<u><u>3.911.818</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
3,4 Investeringsejendomme	<u>47.000.000</u>	<u>44.500.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>47.000.000</u>	<u>44.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>47.000.000</u>	<u>44.500.000</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>94.023</u>	<u>51.456</u>
TILGODEHAVENDER	<u>94.023</u>	<u>51.456</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>44.318</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>138.341</u>	<u>51.456</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>47.138.341</u></u>	<u><u>44.551.456</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud	<u>20.379.594</u>	<u>16.468.956</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>20.879.594</u>	<u>16.968.956</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	168.501	134.005
Andre hensatte forpligtelser	<u>6.154.378</u>	<u>6.518.109</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<u>6.322.879</u>	<u>6.652.114</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.800.000	7.800.000
5 Kreditinstitutter i øvrigt	8.056.013	8.295.024
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>260.786</u>	<u>260.621</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>16.116.799</u>	<u>16.355.645</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	239.012	233.693
Kreditinstitutter i øvrigt	0	20.083
Modtagne forudbetalinger fra kunder	513.281	505.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.062	221.722
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	260.621	169.162
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.040.376	2.805.651
Anden gæld	168.154	110.293
Periodeafgrænsningsposter	<u>515.563</u>	<u>508.209</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>3.819.069</u>	<u>4.574.741</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>19.935.868</u>	<u>20.930.386</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>47.138.341</u></u>	<u><u>44.551.456</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/10 2017	500.000	12.549.094	13.049.094
Korrektion	0	8.044	8.044
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>3.911.818</u>	<u>3.911.818</u>
Egenkapital pr. 1/10 2018	500.000	16.468.956	16.968.956
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>3.910.638</u>	<u>3.910.638</u>
Egenkapital pr. 30/9 2019	<u>500.000</u>	<u>20.379.594</u>	<u>20.879.594</u>

Virksomhedskapitalen består af 500 stk. aktier á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser		
		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
	I ALT	<u><u>2.500.000</u></u>	<u><u>2.500.000</u></u>

2	Selskabsskat og udskudt skat			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>
				<u>2017/18</u>
	Skyldig pr. 1/10 2018	429.783	134.005	0
	Betalt i året	-169.162	0	0
	Skat af årets resultat	<u>260.786</u>	<u>34.496</u>	<u>295.282</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2019	<u><u>521.407</u></u>	<u><u>168.501</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>295.282</u></u>
				<u><u>295.116</u></u>

### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	30/9 2018
Kostpris pr. 1/10 2018	<u>31.225.646</u>	<u>31.225.646</u>	<u>31.225.646</u>
KOSTPRIS PR. 30/9 2019	<u>31.225.646</u>	<u>31.225.646</u>	<u>31.225.646</u>
Opskrivninger pr. 1/10 2018	13.274.354	13.274.354	10.774.354
Værdiregulering i året	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2019	<u>15.774.354</u>	<u>15.774.354</u>	<u>13.274.354</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2019	<u><u>47.000.000</u></u>	<u><u>47.000.000</u></u>	<u><u>44.500.000</u></u>

### 4 Investeringsejendomme

Udlejningsejendomme værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ejendommene har følgende oplysninger:

Ejendomstype	Beliggenhed	Areal	Afkastkrav	Ejendom- mens værdi 30/9 2019	Ejendom- mens værdi 30/9 2018
Udlejnings- ejendom	København N	1.503 m <sup>2</sup>	3,55%	47.000.000	44.500.000

Ved anvendelse af en afkastbaseret beregning vil ændring i afkastkrav med 0,25% medføre en ændring i skønnet dagsværdi med ca. kr. 3.000.000.

De samlede lejeindtægter forventes at være på niveau med regnskabsåret 2018/19.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	8.295.025	8.528.717	239.012	7.044.181
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>	<u>0</u>	<u>7.800.000</u>
I ALT	<u><u>16.095.025</u></u>	<u><u>16.328.717</u></u>	<u><u>239.012</u></u>	<u><u>14.844.181</u></u>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jørgen Holm Holding A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 7.800.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 47.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Pantebrev, nom. kr. 2.494.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 47.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med Grundejernes Investeringsfond.

Pantebrev, nom. kr. 6.716.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 47.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med Grundejernes Investeringsfond.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørgen Alber Holm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-068631490448

IP: 81.47.xxx.xxx

2020-01-07 15:38:16Z

NEM ID 

## Jørgen Alber Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-068631490448

IP: 81.47.xxx.xxx

2020-01-07 15:38:16Z

NEM ID 

## Emmy Nora Hvidholm Holm

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-364033870602

IP: 81.47.xxx.xxx

2020-01-07 15:41:07Z

NEM ID 

## Martin Nivaro Albér Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-295379471665

IP: 83.91.xxx.xxx

2020-01-08 05:22:11Z

NEM ID 

## Louise Albér Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-751295989102

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-01-08 08:13:35Z

NEM ID 

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-01-08 08:15:15Z

NEM ID 

## Michael Dam-Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1299498612011

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-01-08 09:58:19Z

NEM ID 

## Emmy Nora Hvidholm Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-364033870602

IP: 81.47.xxx.xxx

2020-01-08 20:34:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JIGBD-3GNYD-ZZF72-56L37-58452-PDCk2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>