

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

H.S. EJENDOMSFORBEDRING A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

CVR-nr. 10 69 77 94

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 17-1-2022

Emmy Nora Hvidholm Holm
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	13
Balance pr. 30. september 2021	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2021	16
Noter	17-19

S.nr. 988470

sp/mdj

Selskab

H.S. Ejendomsforbedring A/S
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 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. 1.915 før skat og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Resultatet er påvirket positivt af opskrivning på selskabets ejendom med t.kr. 247.

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 2021.

Den forventede udvikling

Der forventes et driftsmæssigt resultat på niveau med regnskabsåret 2020/21.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for H.S. Ejendomsforbedring A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 14. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 revisoreres 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 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 fejl-information, 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 14. januar 2022

inforevision

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" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Direkte omkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare driftsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

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 2015/16 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**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

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 gælds metode. 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 netto realisationsværdi, 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.567.836	1.650.342
1 Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser	<u>246.856</u>	<u>4.250.000</u>
INDTJENINGSBIDRAG	1.814.692	5.900.342
Andre driftsindtægter	<u>363.732</u>	<u>363.732</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.178.424	6.264.074
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-263.846</u>	<u>-288.318</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.914.578	5.975.756
3 Skat af årets resultat	<u>-341.186</u>	<u>-4.705.003</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.573.392</u></u>	<u><u>1.270.753</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.573.392	1.270.753
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.573.392</u></u>	<u><u>1.270.753</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
4,5 Investeringsejendomme	<u>52.000.000</u>	<u>51.250.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>52.000.000</u>	<u>51.250.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>52.000.000</u>	<u>51.250.000</u>
Andre tilgodehavender	9.176	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>95.987</u>	<u>91.497</u>
TILGODEHAVENDER	<u>105.163</u>	<u>91.497</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>68.344</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>105.163</u>	<u>159.841</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>52.105.163</u></u>	<u><u>51.409.841</u></u>

Note	30/9 2021	30/9 2020
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud	23.223.739	21.650.347
EGENKAPITAL	23.723.739	22.150.347
3 Hensættelse til udskudt skat	4.697.158	4.608.354
Andre hensatte forpligtelser	5.426.915	5.790.647
HENSATTE FORPLIGTELSE	10.124.073	10.399.001
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.800.000	7.800.000
6 Kreditinstitutter i øvrigt	7.561.513	7.811.551
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	252.382	265.150
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	15.613.895	15.876.701
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	250.037	244.461
Gæld til kreditinstitutter	39.344	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	540.006	512.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser	158.643	71.333
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	265.150	260.786
Gæld til tilknyttede virksomheder	803.879	1.203.654
Anden gæld	44.132	169.530
Periodeafgrænsningsposter	542.265	521.523
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	2.643.456	2.983.792
GÆLDSFORPLIGTELSE	18.257.351	18.860.493
PASSIVER I ALT	52.105.163	51.409.841
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/10 2019	500.000	20.379.594	20.879.594
Korrektion	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.270.753</u>	<u>1.270.753</u>
Egenkapital pr. 1/10 2020	500.000	21.650.347	22.150.347
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.573.392</u>	<u>1.573.392</u>
Egenkapital pr. 30/9 2021	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>23.223.739</u></u>	<u><u>23.723.739</u></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		2020/21	2019/20
				246.856	4.250.000
				<u>246.856</u>	<u>4.250.000</u>
2		Øvrige finansielle omkostninger		2020/21	2019/20
				57.122	48.118
				206.724	240.200
				<u>263.846</u>	<u>288.318</u>
3		Selskabsskat og udskudt skat			
		Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resul- tatopgørelse	2019/20
		525.936	4.608.354	0	0
		-260.786	0	0	0
		<u>252.382</u>	<u>88.804</u>	<u>341.186</u>	<u>4.705.003</u>
		<u>517.532</u>	<u>4.697.158</u>		
				<u>341.186</u>	<u>4.705.003</u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	30/9 2020
Kostpris pr. 1/10 2020	31.225.646	31.225.646	31.225.646
Tilgang i året	503.144	503.144	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2021	31.728.790	31.728.790	31.225.646
Opskrivninger pr. 1/10 2020	20.024.354	20.024.354	15.774.354
Værdiregulering i året	246.856	246.856	4.250.000
OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2021	20.271.210	20.271.210	20.024.354
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2021	52.000.000	52.000.000	51.250.000

5 Investeringsejendomme

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

Ejendomstype	Beliggenhed	Areal	Afkastkrav	Ejendom- mens værdi 30/9 2021	Ejendom- mens værdi 30/9 2020
Bolig- ejendomme	København N	1.503 m ²	3,50%	52.000.000	51.250.000

Ved anvendelse af en afkastbaseret beregning vil ændring i afkastkrav med 0,25% medføre en ændring i skønnet dagsværdi med ca. kr. 3.500.000.

De samlede lejeindtægter forventes at være på niveau med regnskabsåret 2020/21.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	7.811.550	8.056.012	250.037	6.502.917
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>	0	<u>7.800.000</u>
I ALT	<u><u>15.611.550</u></u>	<u><u>15.856.012</u></u>	<u><u>250.037</u></u>	<u><u>14.302.917</u></u>

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 7.800.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 52.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Pantebrev, nom. kr. 2.494.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 52.000.000 deponeret som sikkerhed for engagement med Grundejernes Investeringsfond.

Pantebrev, nom. kr. 6.716.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 52.000.000 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.”

Martin Nivaro Albér Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: HS Ejendomsforbedring A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-295379471665
IP: 77.241.xxx.xxx
2022-01-18 15:20:57 UTC

NEM ID 

Emmy Nora Hvidholm Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: HS Ejendomsforbedring A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-364033870602
IP: 83.33.xxx.xxx
2022-01-18 15:24:34 UTC

NEM ID 

Jørgen Alber Holm

Direktør

På vegne af: HS Ejendomsforbedring A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-068631490448
IP: 83.33.xxx.xxx
2022-01-18 15:31:25 UTC

NEM ID 

Jørgen Alber Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: HS Ejendomsforbedring A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-068631490448
IP: 83.33.xxx.xxx
2022-01-18 15:31:25 UTC

NEM ID 

Louise Albér Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: HS Ejendomsforbedring A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-751295989102
IP: 212.130.xxx.xxx
2022-01-19 10:21:45 UTC

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997
IP: 93.165.xxx.xxx
2022-01-19 10:27:06 UTC

NEM ID 

Michael Dam-Johansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S
Serienummer: CVR:19263096-RID:1299498612011
IP: 93.165.xxx.xxx
2022-01-19 21:16:43 UTC

NEM ID 

Emmy Nora Hvidholm Holm

Dirigent

På vegne af: HS Ejendomsforbedring A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-364033870602
IP: 83.33.xxx.xxx
2022-01-21 23:24:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CL30N-AGHIP-WAMWW-AB3NC-ZDCW3-WZLSZ

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 tidsstempelt 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>