

## **Hs Ejendomsforbedring A/S**

Meldahlsgade 5  
1613 København V

CVR-nr. 10697794

### **Årsrapport 2022/23**

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 3. januar 2024

---

Emmy Nora Hvidholm Holm  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

# Selskabsoplysninger

**Selskab**

Hs Ejendomsforbedring A/S  
Meldahls­gade 5  
1613 København V

CVR-nr.: 10697794

**Direktion**

Jørgen Alber Holm

**Bestyrelse**

Emmy Nora Hvidholm Holm  
Jørgen Alber Holm  
Louise Albér Holm  
Martin Nivaro Albér Holm

**Revisor**

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

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri og håndværk samt ejendomsbesiddelse og -udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 284.644 mod DKK 6.927.922 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 30.936.305.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Hs 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 3. januar 2024

## I direktionen

---

Jørgen Alber Holm  
Direktør

## I bestyrelsen

---

Emmy Nora Hvidholm Holm  
Formand

---

Jørgen Alber Holm  
Bestyrelsesmedlem

---

Louise Albér Holm  
Bestyrelsesmedlem

---

Martin Nivaro Albér Holm  
Bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til aktionæren i Hs Ejendomsforbedring A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hs Ejendomsforbedring A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

Søborg, den 3. januar 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Michael Dam-Johansen

Statsautoriseret revisor

mne36161

---

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne23408

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 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 eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Lejeindtægter", "Vareforbrug", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

## Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets forbrug, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## 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.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger 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.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Skat af årets resultat

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 og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

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

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Investeringsejendomme

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 ejendommenes 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.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Andre hensatte forpligtelser

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

### 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 år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger i henhold til en aftale, hvor selskabet har en forpligtelse i de efterfølgende år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.799.543</b>	<b>2.003.216</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-986.987	7.000.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>812.556</b>	<b>9.003.216</b>
Finansielle omkostninger	1	-550.219	-223.454
<b>Resultat før skat</b>		<b>262.337</b>	<b>8.779.762</b>
Skat af årets resultat	2	22.307	-1.851.840
<b>Årets resultat</b>		<b>284.644</b>	<b>6.927.922</b>

## Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	284.644	6.927.922
<b>Årets resultat</b>	<b>284.644</b>	<b>6.927.922</b>

# Aktiver

	Note	30-09-2023	30-09-2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	4	58.400.000	59.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3, 6</b>	<b>58.400.000</b>	<b>59.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.400.000</b>	<b>59.000.000</b>
Andre tilgodehavender		480	0
Periodeafgrænsningsposter		66.503	59.010
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.983</b>	<b>59.010</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18</b>	<b>269.273</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>67.001</b>	<b>328.283</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>58.467.001</b>	<b>59.328.283</b>

# Passiver

	Note	30-09-2023	30-09-2022
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		30.436.305	30.151.661
<b>Egenkapital</b>		<b>30.936.305</b>	<b>30.651.661</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	6.131.457	6.299.468
Andre hensatte forpligtelser		4.723.735	5.108.556
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.855.192</b>	<b>11.408.024</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.445.892	13.418.448
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	0	249.530
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.445.892</b>	<b>13.667.978</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		586.813	533.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser		234.608	81.728
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.375.300	2.142.074
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	395.234	252.382
Anden gæld		50.844	55.878
Periodeafgrænsningsposter		586.813	535.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.229.612</b>	<b>3.600.620</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.675.504</b>	<b>17.268.598</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.467.001</b>	<b>59.328.283</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. oktober 2021	500.000	23.223.739	23.723.739
Overført via resultatdisponeringen		6.927.922	6.927.922
<b>Egenkapital pr. 1. oktober 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>30.151.661</b>	<b>30.651.661</b>
Overført via resultatdisponeringen		284.644	284.644
<b>Egenkapital pr. 30. september 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>30.436.305</b>	<b>30.936.305</b>

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



## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	191.706	71.443
Øvrige finansielle omkostninger	358.513	152.011
<b>I alt</b>	<b><u>550.219</u></b>	<b><u>223.454</u></b>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2022	501.912	6.299.468		
Betalt vedrørende tidligere år	-252.382			
Skat af årets resultat	145.704	-168.011	-22.307	1.851.840
<b>Skyldig pr. 30. september 2023</b>	<b><u>395.234</u></b>	<b><u>6.131.457</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-22.307</u></b>	<b><u>1.851.840</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		6.131.457		
Kortfristede gældsforpligtelser	395.234			
<b>I alt</b>	<b><u>395.234</u></b>	<b><u>6.131.457</u></b>		

## Noter, fortsat

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investe- ringsejen- domme</b>	<b>I alt</b>	<b>2021/22</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2022	31.728.790	31.728.790	31.728.790
Tilgang i året	386.987	386.987	0
<b>Kostpris pr. 30. september 2023</b>	<b>32.115.777</b>	<b>32.115.777</b>	<b>31.728.790</b>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2022	27.271.210	27.271.210	20.271.210
Årets opskrivninger	-986.987	-986.987	7.000.000
<b>Opskrivninger pr. 30. september 2023</b>	<b>26.284.223</b>	<b>26.284.223</b>	<b>27.271.210</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023</b>	<b>58.400.000</b>	<b>58.400.000</b>	<b>59.000.000</b>

### 4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

#### Erhvervsejendomme:

		<b>City</b>
Normaliseret driftsresultat	DKK	2.270.899
Afkastkrav	I procent	3,90%
Tomgang	I procent	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-986.987
Dagsværdi pr. 30-09-2023	DKK	58.400.000

De samlede lejeindtægter forventes at være på niveau med regnskabsåret 2022/23.

## Noter, fortsat

### 5. Langfristede forpligtelser

	<u>30-09-2023</u>	<u>30-09-2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.445.892	13.418.448
<b>I alt</b>	<b><u>8.445.892</u></b>	<b><u>13.418.448</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.445.892	13.418.448
<b>I alt</b>	<b><u>8.445.892</u></b>	<b><u>13.418.448</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2022/23</u>	
	<u>Nominel værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Realkreditpantebrev i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	8.586.444	58.400.000

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har modtaget offentlige tilskud i forbindelse med byfornyelse for t.kr. 7.366.

I henhold til Byfornyelseslovens § 18, er selskabet forpligtet til at tilbagebetale det modtaget offentlige tilskud ved enten salg eller statusskifte, såfremt ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklARATIONEN indeksreguleret for ejendomsprisudviklingen.

Tilbagebetalingskravet er gældende i 20 år fra den 31. januar 2016, og påhviler den, der er ejer ejendommen, når ejendommens status ændres.

Den resterende forpligtelser der ikke er indregnet under "andre hensatte forpligtelser" udgør t.kr. 2.666.

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.

# 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.”

## Louise Albér Holm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hs Ejendomsforbedring A/S

Serienummer: c623fb7d-2791-4c10-a1f9-53f21488d7c0

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-01-03 10:24:19 UTC



## Emmy Nora Hvidholm Holm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Hs Ejendomsforbedring A/S

Serienummer: 779ea97a-9e7d-4881-b484-42dbf276396b

IP: 81.37.xxx.xxx

2024-01-03 10:45:02 UTC



## Martin Nivaro Albér Holm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hs Ejendomsforbedring A/S

Serienummer: 91d3bfcc-2939-4f6e-9781-60c6c5049315

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-01-03 13:50:39 UTC



## Jørgen Alber Holm

### Direktør

På vegne af: Hs Ejendomsforbedring A/S

Serienummer: ece89126-966b-415b-88f6-193b0bfa2644

IP: 81.37.xxx.xxx

2024-01-03 17:51:34 UTC



## Jørgen Alber Holm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hs Ejendomsforbedring A/S

Serienummer: ece89126-966b-415b-88f6-193b0bfa2644

IP: 81.37.xxx.xxx

2024-01-03 17:51:34 UTC



## Sten Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 46.36.xxx.xxx

2024-01-03 19:44:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: OOTVS-AXFIA-NUJD6-TSFFQ8-HVY4A-1X16X

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/validator**

# 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."

## Michael Dam-Johansen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 969243ba-0b30-494f-96a8-f60d0d4d5991

IP: 62.135.xxx.xxx

2024-01-07 11:05:56 UTC



## Emmy Nora Hvidholm Holm

Dirigent

På vegne af: Hs Ejendomsforbedring A/S

Serienummer: 779ea97a-9e7d-4881-b484-42dbf276396b

IP: 81.37.xxx.xxx

2024-01-07 19:19:52 UTC



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/validator**