

H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS

Christiansmindevej 4, 5700 Svendborg

CVR-nr. 12 81 52 47

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Dirigent:

.....
Hans Johan Christian Bukkehave

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. juni 2023
Direktion:

.....
Hans Johan Christian
Bukkehave
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 29. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS
Adresse, postnr., by	Christiansmindevej 4, 5700 Svendborg
CVR-nr.	12 81 52 47
Stiftet	9. november 1988
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Hans Johan Christian Bukkehave, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 3.935.394 kr. mod et underskud på 61.242 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 50.435.350 kr.

Der er i regnskabsåret foretaget værdireguleringer på ejendomme for i alt -1.438.754 kr. mod -5.923.935 kr. i 2021. For nærmere beskrivelse af forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendomme henvis til regnskabsnote 6.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	6.622.130	6.469.530
2	Personaleomkostninger	-1.426.142	-1.275.222
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-70.677	-67.959
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.125.311	5.126.349
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.438.754	-5.923.935
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-348.800	-40.978
	Resultat før finansielle poster	3.337.757	-838.564
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.969.240	933.890
	Finansielle indtægter	7.929	9.381
3	Finansielle omkostninger	-553.286	-489.151
	Resultat før skat	4.761.640	-384.444
4	Skat af årets resultat	-826.246	364.709
	Andre skatter	0	-41.507
	Årets resultat	3.935.394	-61.242
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.969.240	933.890
	Overført resultat	1.966.154	-995.132
		3.935.394	-61.242

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	72.702.694	71.716.080
6	Andre investeringsaktiver	1.714.960	1.714.960
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	240.728	311.405
		<u>74.658.382</u>	<u>73.742.445</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	12.677.382	10.708.142
	Kapitalandele i kapitalinteresser	5.136.500	5.136.500
		<u>17.813.882</u>	<u>15.844.642</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.472.264</u>	<u>89.587.087</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	20.000	368.800
		<u>20.000</u>	<u>368.800</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	348.322	108.707
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	974.974	976.285
	Andre tilgodehavender	277.581	165.671
	Periodeafgrænsningsposter	36.978	32.903
		<u>1.637.855</u>	<u>1.283.566</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.154.718</u>	<u>2.829.706</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.812.573</u>	<u>4.482.072</u>
	AKTIVER I ALT	<u>95.284.837</u>	<u>94.069.159</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	550.000	550.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.483.338	10.514.098
	Overført resultat	37.402.012	35.435.858
	Egenkapital i alt	<u>50.435.350</u>	<u>46.499.956</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.244.754	4.488.009
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.244.754</u>	<u>4.488.009</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.940.529	18.259.862
	Deposita	1.274.576	1.419.721
	Anden gæld	91.362	75.369
		<u>18.306.467</u>	<u>19.754.952</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.405.156	1.688.067
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	889.875
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	251.829	158.325
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.226.475	16.800.997
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.069.501	784.282
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	859.347	852.447
	Anden gæld	1.485.958	2.152.249
		<u>22.298.266</u>	<u>23.326.242</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>40.604.733</u>	<u>43.081.194</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>95.284.837</u></u>	<u><u>94.069.159</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	550.000	9.774.251	36.236.947	46.561.198
Overført via resultatdisponering	0	933.890	-995.132	-61.242
Tilladt udligning	0	-194.043	194.043	0
Egenkapital 1. januar 2022	550.000	10.514.098	35.435.858	46.499.956
Overført via resultatdisponering	0	1.969.240	1.966.154	3.935.394
Egenkapital 31. december 2022	550.000	12.483.338	37.402.012	50.435.350

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Udenlandske tilknyttede virksomheder

Udenlandsk tilknyttet virksomhed anses for at være en selvstændig enhed. Resultatopgørelsen omregnes til en gennemsnitlig valutakurs, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandsk tilknyttet virksomheds egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejeindtægter forfalder.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Modtagne udbytter fra kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i kapitalinteressen i ejerperioden.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Andre investeringsaktiver måles til kostpris. Der er tale om aktiver, som har ubegrænset brugstid og der afskrives derfor ikke herpå.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i kapitalinteressen i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger der omfatter frembringelse af planter med henblik på salg, anses som biologiske aktiver, og værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien værdiansættes på baggrund af markedspriser.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	1.375.534	1.217.128	
Andre omkostninger til social sikring	34.063	37.147	
Andre personaleomkostninger	16.545	20.947	
	<u>1.426.142</u>	<u>1.275.222</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	337.774	324.468	
Renteomkostninger i øvrigt	200.121	147.286	
Andre finansielle omkostninger	15.391	17.397	
	<u>553.286</u>	<u>489.151</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.069.501	784.282	
Årets regulering af udskudt skat	-243.255	-1.148.991	
	<u>826.246</u>	<u>-364.709</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Andre investeringsaktiver	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	1.714.960	847.742	2.562.702
Kostpris 31. december 2022	1.714.960	847.742	2.562.702
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	536.337	536.337
Afskrivninger	0	70.677	70.677
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	607.014	607.014
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.714.960</u>	<u>240.728</u>	<u>1.955.688</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	71.716.080	71.010.922
Tilgang	2.425.368	6.629.093
Årets værdireguleringer	-1.438.754	-5.923.935
Dagsværdi 31. december	72.702.694	71.716.080

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommene består af 13 udlejningsejendomme, som er beliggende i henholdsvis Svendborg, 11 stk. og Nyborg 2 stk. Ejendommene er stort set fuldt udlejet på lejekontrakter, hvoraf hovedparten er udlejet til tredjemand.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

For 5 kontorejendomme er anvendt et afkastkrav på mellem 8,0 og 8,5 %, hvilke er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Den gennemsnitlige lejeindtægt for denne type lejemål udgør 539 kr. pr. kvadratmeter og for kontorejendomme er der beregnet en gennemsnitlig dagsværdi på 4.713 kr. pr. kvadratmeter.

For 2 industriejendomme er anvendt et afkastkrav på 7,5 - 8,0 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Den gennemsnitlige lejeindtægt for denne type lejemål udgør 573 kr. pr. kvadratmeter og for industriejendomme er der beregnet en gennemsnitlig dagsværdi på 6.329 kr. pr. kvadratmeter.

For 6 beboelsesejendomme, som er udlejede, er anvendt et afkastkrav på 6,25 - 8,5 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Den gennemsnitlige lejeindtægt for denne type lejemål udgør 934 kr. pr. kvadratmeter og for beboelsesejendomme er der beregnet en gennemsnitlig dagsværdi på 7.229 kr. pr. kvadratmeter.

Investeringsejendommene er værdiansat på niveau 3 i dagsværdihierakiet og der har ikke medvirket ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Kapitalandele i kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2022	194.044	5.136.500	5.330.544
Kostpris 31. december 2022	194.044	5.136.500	5.330.544
Værdireguleringer 1. januar 2022	10.514.098	0	10.514.098
Årets resultat	1.969.240	0	1.969.240
Værdireguleringer 31. december 2022	12.483.338	0	12.483.338
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	12.677.382	5.136.500	17.813.882

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
H.C. Immobilien GmbH	Tyskland	100,00 %	11.016.365	308.223
Kapitalinteresser				
I/S Rødeledsvej	Svendborg	50,00 %	16.125.788	2.293.872

8 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 550.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.345.685	1.405.156	16.940.529	10.934.151
Deposita	1.274.576	0	1.274.576	0
Anden gæld	91.362	0	91.362	43.323
	19.711.623	1.405.156	18.306.467	10.977.474

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat m.v.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HC HOLDING SVENDBORG ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for 19.948 t.kr.. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør XX kr.

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.”

Hans Johan Christian Bukkehav

Direktion

På vegne af: HC EJENDOMME SVENDBORG ApS

Serienummer: a9f47e31-dfb5-4b42-910d-f01307b197c2

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-29 11:05:43 UTC



Hans Johan Christian Bukkehav

Dirigent

På vegne af: HC EJENDOMME SVENDBORG ApS

Serienummer: a9f47e31-dfb5-4b42-910d-f01307b197c2

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-29 11:05:43 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-06-29 11:11:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: T8QCV-B64EM-3WB70-04IAK-5X8CA-XHJIZ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>