

# H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS

Christiansmindevej 4, 5700 Svendborg

CVR-nr. 12 81 52 47

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Dirigent:

.....  
Hans Johan Christian Bukkehave

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. juni 2024  
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

### Uafhængighe

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 selskabet, 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 26. juni 2024  
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

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 4.542.230 kr. mod et overskud på 3.935.394 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 55.005.537 kr.

Der er i regnskabsåret foretaget værdireguleringer på ejendomme for i alt 2.358.146 kr. mod -1.438.754 kr. i 2022. For nærmere beskrivelse af forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendomme henvis til regnskabets note 5.

#### 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.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.904.782	6.622.130
2	Personaleomkostninger	-1.817.600	-1.426.142
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-64.351	-70.677
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.022.831	5.125.311
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.358.146	-1.438.754
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	0	-348.800
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	6.380.977	3.337.757
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	662.155	1.969.240
	Finansielle indtægter	56.451	7.929
3	Finansielle omkostninger	-1.085.665	-553.286
	<b>Resultat før skat</b>	6.013.918	4.761.640
4	Skat af årets resultat	-1.471.688	-826.246
	<b>Årets resultat</b>	4.542.230	3.935.394
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	662.155	1.969.240
	Overført resultat	3.880.075	1.966.154
		4.542.230	3.935.394

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	75.284.519	72.702.694
	Andre investeringsaktiver	1.714.960	1.714.960
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	197.594	240.728
		<u>77.197.073</u>	<u>74.658.382</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	13.367.494	12.677.382
	Kapitalandele i kapitalinteresser	5.136.500	5.136.500
		<u>18.503.994</u>	<u>17.813.882</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>95.701.067</u>	<u>92.472.264</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Råvarer og hjælpematerialer	20.000	20.000
		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	256.108	348.322
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	977.124	974.974
	Andre tilgodehavender	227.854	277.581
	Periodeafgrænsningsposter	32.980	36.978
		<u>1.494.066</u>	<u>1.637.855</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	824.390	1.154.718
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.338.456</u>	<u>2.812.573</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>98.039.523</u>	<u>95.284.837</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Aktiekapital	550.000	550.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.173.450	12.483.338
	Overført resultat	41.282.087	37.402.012
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>55.005.537</u>	<u>50.435.350</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.923.158	4.244.754
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.923.158</u>	<u>4.244.754</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.731.538	16.940.529
	Deposita	1.208.664	1.274.576
	Anden gæld	0	91.362
		<u>15.940.202</u>	<u>18.306.467</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.287.382	1.405.156
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	277.234	251.829
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.559.492	17.226.475
	Skyldig sambeskatningsbidrag	793.284	1.069.501
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	876.534	859.347
	Anden gæld	1.358.775	1.485.958
	Periodeafgrænsningsposter	17.925	0
		<u>22.170.626</u>	<u>22.298.266</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>38.110.828</u>	<u>40.604.733</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>98.039.523</u></u>	<u><u>95.284.837</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
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
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>550.000</b>	<b>12.483.338</b>	<b>37.402.012</b>	<b>50.435.350</b>
Overført via resultatdisponering	0	662.155	3.880.075	4.542.230
Regulering af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer	0	27.957	0	27.957
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>550.000</b>	<b>13.173.450</b>	<b>41.282.087</b>	<b>55.005.537</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for 2023 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.

#### 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 investerings-ejendomme, 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.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme 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.

##### 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 underskud, 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### 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.	2023	2022		
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	1.739.880	1.375.534		
Andre omkostninger til social sikring	39.787	34.063		
Andre personaleomkostninger	37.933	16.545		
	<u>1.817.600</u>	<u>1.426.142</u>		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	344.416	337.774		
Renteomkostninger i øvrigt	721.333	200.121		
Andre finansielle omkostninger	19.916	15.391		
	<u>1.085.665</u>	<u>553.286</u>		
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	793.284	1.069.501		
Årets regulering af udskudt skat	678.404	-243.255		
	<u>1.471.688</u>	<u>826.246</u>		
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre investerings- aktiver</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2023	83.755.625	1.714.960	847.742	86.318.327
Tilgange	223.679	0	21.217	244.896
Kostpris 31. december 2023	<u>83.979.304</u>	<u>1.714.960</u>	<u>868.959</u>	<u>86.563.223</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	-11.052.931	0	0	-11.052.931
Årets værdireguleringer	2.358.146	0	0	2.358.146
Opskrivninger 31. december 2023	<u>-8.694.785</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-8.694.785</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	607.014	607.014
Afskrivninger	0	0	64.351	64.351
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>671.365</u>	<u>671.365</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>75.284.519</u>	<u>1.714.960</u>	<u>197.594</u>	<u>77.197.073</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Investeringsjendomme

kr.	2023	2022
Dagsværdi 1. januar	72.702.694	71.716.080
Tilgang	223.679	2.425.368
Årets værdireguleringer	2.358.146	-1.438.754
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>75.284.519</b>	<b>72.702.694</b>

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Investeringsjendommene består af 13 udlejningsjendomme, som er beliggende i henholdsvis Svendborg, 11 stk. og Nyborg 2 stk. I værdiansættelsen af ejendommene indgår leje fra lejemaal som var tomme ved udgangen af 2023 med 860 tkr. (2022: 62 tkr.) svarende til ca. 11% af den samlede leje i værdiansættelsen. Lejen på tomme lejemaal er opgjort med en væsentlig reduktion i forhold til forventet udlejningspris for at kompensere for usikkerhed i forbindelse med udlejningen.

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% (2022: 8,0 - 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 lejemaal udgør 530 kr. pr. kvadratmeter og for kontorejendomme er der beregnet en gennemsnitlig dagsværdi på 4.176 kr. pr. kvadratmeter (2022: 4.713 kr.).

Ejendommenes samlede dagsværdi udgør 34.660 tkr. mod 39.119 tkr. i 2022.

For 2 industriejendomme er anvendt et afkastkrav på 7,5 - 8,0% (2022: 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 lejemaal udgør 586 kr. pr. kvadratmeter og for industriejendomme er der beregnet en gennemsnitlig dagsværdi på 8.162 kr. pr. kvadratmeter (2022: 6.329 kr.).

Den ene ejendom er afstået i 2024 med en væsentlig avance, hvilket har påvirket den gennemsnitlige pris pr. kvadratmeter for industriejendommene væsentligt. Den solgte ejendom er indregnet til den aftalte salgspris.

Ejendommenes samlede dagsværdi udgør 29.421 tkr. mod 22.813 tkr. i 2022.

For 6 beboelsesejendomme, som er udlejede, er anvendt et afkastkrav på 6,25 - 8,5% (2022: 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 lejemaal udgør 974 kr. pr. kvadratmeter og for beboelsesejendomme er der beregnet en gennemsnitlig dagsværdi på 7.545 kr. pr. kvadratmeter (2022: 7.229 kr.).

Ejendommenes samlede dagsværdi udgør 11.204 tkr. mod 10.771 tkr. i 2022.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2023	194.044	5.136.500	5.330.544
Kostpris 31. december 2023	194.044	5.136.500	5.330.544
Værdireguleringer 1. januar 2023	12.483.338	0	12.483.338
Valutakursreguleringer	27.957	0	27.957
Årets resultat	662.155	0	662.155
Værdireguleringer 31. december 2023	13.173.450	0	13.173.450
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>13.367.494</b>	<b>5.136.500</b>	<b>18.503.994</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
H.C. Immobilien GmbH	Tyskland	100,00 %	13.107.388	402.049
<b>Kapitalinteresser</b>				
I/S Rødeledsvej	Svendborg	50,00 %	19.177.161	3.051.373

#### 7 Aktiekapital

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

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.018.920	1.287.382	14.731.538	9.020.099
Deposita	1.208.664	0	1.208.664	0
	17.227.584	1.287.382	15.940.202	9.020.099

#### 9 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 administrationsselskab i sambeskatningen.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for 16.019 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 75.285 t.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: 78.157.xxx.xxx

2024-06-26 14:17:42 UTC



## Hans Johan Christian Bukkehav

### Dirigent

På vegne af: HC EJENDOMME SVENDBORG ApS

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

IP: 78.157.xxx.xxx

2024-06-26 14:17:42 UTC



## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-26 15:08:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: NOE0F-OZNS5-1XK0X-2J251-VUPX7-PE874

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**