

# **Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S**

**Roskildevej 239, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2020/21**

**CVR-nr. 21 95 38 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27. september 2021

dirigent: Erik Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Hubertushuset 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. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. september 2021

### Direktion

Birgitte Nielsen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Erik Jensen  
Formand

Jytte Jensen

Bettina Hansen

Birgitte Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. september 2021

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Bo Langtoft Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27872

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S Roskildevej 239 4100 Ringsted Telefon: 5761 1360 CVR-nr.: 21 95 38 49 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Hjemsted: Ringsted
<b>Bestyrelse</b>	Erik Jensen, formand Jytte Jensen Bettina Hansen Birgitte Nielsen
<b>Direktion</b>	Birgitte Nielsen, adm. direktør
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Vendersgade 28 st. th 1363 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og administration af fast ejendom og anden formueforvaltning samt anden hermed beslægtet virksomhed.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>823.635</b>	<b>797.018</b>
Personaleomkostninger	1	-33.607	-8.702
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>790.028</b>	<b>788.316</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-341.092	-218.788
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>448.936</b>	<b>569.528</b>
Finansielle indtægter		28.178	57.483
Finansielle omkostninger		-35.136	-40.015
<b>Resultat før skat</b>		<b>441.978</b>	<b>586.996</b>
Skat af årets resultat	2	-98.162	-125.550
<b>Årets resultat</b>		<b>343.816</b>	<b>461.446</b>
		2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	190.000
Overført resultat		343.816	271.446
		<b>343.816</b>	<b>461.446</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		19.436.330	6.944.049
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>3.435</u>	<u>6.378</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>19.439.765</u></b>	<b><u>6.950.427</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>19.439.765</u></b>	<b><u>6.950.427</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.302.615</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.302.615</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>274.191</u></b>	<b><u>1.172.121</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>274.191</u></b>	<b><u>2.474.736</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>19.713.956</u></b>	<b><u>9.425.163</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		935.995	935.995
Reserve for opskrivninger		8.107.992	0
Overført resultat		6.696.804	6.271.099
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	190.000
<b>Egenkapital</b>		<b>16.240.791</b>	<b>7.897.094</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.447.205	160.780
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.447.205</b>	<b>160.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	392.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>0</b>	<b>392.539</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	383.680	495.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	156
Gæld til tilknyttede virksomheder		278.625	0
Selskabsskat		45.704	91.142
Anden gæld		297.951	388.452
Periodeafgrænsningsposter		20.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.025.960</b>	<b>974.750</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.025.960</b>	<b>1.367.289</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.713.956</b>	<b>9.425.163</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	935.995	0	6.271.099	190.000	7.897.094
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-190.000	-190.000
Årets opskrivning	0	0	8.189.881	0	0	8.189.881
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	-81.889	81.889	0	0
Årets resultat	0	0	0	343.816	0	343.816
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>935.995</b>	<b>8.107.992</b>	<b>6.696.804</b>	<b>0</b>	<b>16.240.791</b>

## Noter

	2020/2021	2019/2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	33.607	8.702
	<b>33.607</b>	<b>8.702</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	2020/2021	2019/2020
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	121.704	130.746
Årets udskudte skat	-23.542	-5.196
	<b>98.162</b>	<b>125.550</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	97.235	129.139
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	936	386
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9	-3.975
	<b>98.162</b>	<b>125.550</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	392.539
Langfristet del	0	392.539
Inden for et år	383.680	495.000
	<b>383.680</b>	<b>887.539</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ejendomsselskabet Hubertushuset Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 383, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør t. kr. 19.436.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

**Brugstid**

**Restværdi**



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige bygninger	50 år	10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	10 %

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.