

HERSILUX A/S

Årsrapport 2022/23

CVR-nr. 27 43 64 39

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling, den 20 december 2023

Dirigent

Henrik Mouritzen Christensen

Velkommen til Hersilux, udbyder af Danmarks nok mest risikofrie ejendomsinvesteringer

Det har været et skelsættende år for Hersilux. Den nuværende aktionærkreds erhvervede selskabet i december 2022 og igangsatte en proces med henblik på fastlæggelse af selskabets fremtidige strategi.

Strategiarbejdet er tilendebragt i 4. kvartal 2023 og Hersilux er den 14. august 2023 blevet registreret som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finanstilsynet, og har fået tildelt FT-nr. 23322.

Den fastlagte strategi indebærer, at Hersilux vil markedsføre investeringsmuligheder, baseret på udlejning af familieboliger i villaer og parcelhuse, med den lavest mulige risiko for investor. Samtidigt skal ethvert investeringstilbud og enhver ejendomsinvestering ud over at levere solide afkast og høje kontante udbytter, opfylde kravene til at blive klassificeret som fuldt bæredygtig efter både Parisaftalens og EU's krav. Alle vore projekter vil altid blive udbudt med fremlæggelse af en revisorerklæring om, at tal der fremlægges om investeringerne er korrekte og ligeledes vil de blive suppleret med en advokaterklæring om den juridiske struktur.

Et grundigt forarbejde har muliggjort at projekterne, på trods af disse krav, leverer både gode og langsigtede afkast, høje kontante udbytter, ingen finansieringsrisiko og en helt usædvanlig fordelagtig mulighed for en favorabel exit.

Hersilux vil konsekvent være hudløst ærlige med fuld gennemsigtighed om oplysninger om investeringsprojekters fordele og ulemper, afkast og nøgletal og vi vil altid arbejde i investorenes interesse

Vi har endvidere et sundt værdisæt og vi er på alle måder vi driver virksomhed på, i vore beregninger og forudsætninger yderst forsigtige og konservative. Organisatorisk er medarbejderstaben i regnskabsåret forøget fra 0 medarbejdere primo regnskabsåret til at omfatte 4 medarbejdere på statusdagen og vi

har iværksat en rekrutteringsproces hvor yderligere medarbejdere vil blive ansat. Alle medarbejdere har meget høje kvalifikationer og omfatter blandt andet en certificeret investeringsrådgiver, en medarbejder med en mangeårig erfaring indenfor etablering, og drift af alternative investeringsfonde samt en betydelig erfaring indenfor de juridiske regler alternative investeringsfonde er omfattet af, samt medarbejdere med stærke kompetencer indenfor controlling, rapportering, indkøb og styring af renoveringsprocesser.

Vi er således godt organiseret til at forvalte de alternative investeringsfonde vi etablerer og vi vil altid udføre vores opgaver efter de højeste standarder indenfor ethvert forretningsområde.

Bæredygtighed indgår som et af de strategiske fokusområder hos Hersilux, hvilket indebærer, at der på de kvartalsvise bestyrelsesmøder indgår bæredygtighed som et fast punkt på agendaen, dels med henblik på at bestyrelsen af direktionen informeres om de opnåede resultater og dels med henblik på at styrke bæredygtighedsarbejdet yderligere.

Efter den nye ejerkreds overtog selksbet har Hersilux etableret kontor på Klosterplads 2 i Svendborg, som er blandt Svendborgs mest attraktive adresser.

Strategiarbejdet og etableringen har helt naturligt resulteret i et underskud i selskabets første regnskabsåret, men det er vores håb, at stort set risikofrie investeringsprojekter med solide afkast og nøgletal findes attraktive blandt investorer.

Tak for interessen i vores årsrapport og jeg ønsker god fornøjelse med at læse den.

Med venlig hilsen
HERSILUX™

Janne L. T. Dalsgaard
Administrerende direktør

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	4
Ikke-finansiell redegørelse om selskabets samfundsansvar	8
Bestyrelsens ledelseshverv	19
Resultatopgørelse	21
Balance - aktiver	22
Balance - passiver	23
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 for Hersilux A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og kravene i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv, herunder bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme

Svendborg, den 20. december 2023.

Direktion

Janne L. T. Dalsgaard
Direktør

Bestyrelse

Henrik Mouritzen Christensen
Direktør, Formand

Ghita Algreen Holst
Strategidirektør

Morten Henckel
Direktør

for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende og fyldestgørende beskrivelse af selskabets forretningsmodel og politikker for samfundsansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Til kapitalejerne i Hersilux A/S

Den uafhængige revisors erklæring

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hersilux A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er

tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 bl.a. 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.

Odense, den 20. december 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Emil Overlund
Statsautoriseret Revisor
mne47833

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Virksomheden	Hersilux A/S
Adresse	Klosterplads 2, 2. sal, 5700 Svendborg
Hjemstedskommune:	Svendborg
Telefon	77 34 04 90
Email	kontakt@hersilux.dk
Hjemmeside	Hersilux.dk
CVR-nr	27 43 64 39
FT-nr	23322
Bestyrelse	Henrik Mouritzen Christensen, formand Morten Henckel Ghita Algreen Holst
Direktion	Janne Lilian Tandberg Dalsgaard, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3 5230 Odense M
Regnskabsår	1. juli 2022 – 30. juni 2023
Stiftelsesdato	12. november 2003

Beskrivelse af selskabets væsentligste aktiviteter

Hersilux har i regnskabsåret 2022- 2023 været i en udviklingsfase, hvor der efter et ejerskifte er fastlagt en ændret strategi for selskabets fremadrettede drift, hvilket har resulteret i, at selskabets formål nu er:

"Selskabets formål er at udøve virksomhed som forvalter af alternative investeringsfonde i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning herom samt anden virksomhed, som er forenelig med FAIF-lovgivningen".

Hersilux er den 14. august 2023 blevet registreret som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finanstilsynet og har fået tildelt FT-nr. 23322

Hersilux er dermed berettiget til at etablere, markedsføre og forvalte alternative investeringsfonde, hvis underliggende investeringsaktiver vil være villaer og parcelhuse – familieboliger - der efter opgradering til nutidige standarder og bekvemmeligheder samt ved gennemførelse af energioptimeringer, udlejes.

De alternative fondes kendetegn vil efter Hersilux's vurdering være de mindst risikofyldte investeringer på det danske marked, blandt andet som følge af, at aktiverne ikke belånes. Ligeledes er både investeringsmæssige og ejendomsspecifikke nøgletal yderst robuste. Det er Hersilux's vurdering, at fondenes forventede reduktion af CO₂-emissioner langt overstiger, hvad det danske investeringsmarked i øvrigt tilbyder.

Da de underliggende investeringers karakteristika vil være identiske med investeringens karakteristika, vil investeringernes værdi følge udviklingen i økonomien og værdien af investeringen vil således være inflationssikret. De omkostninger der anvendes til energioptimering, indarbejdes i opgørelsen af ejendommens værdi og bliver derved også indirekte inflationssikrede.

Hver enkeltinvestering, der gennemføres, skal opfylde målene om reduktion af CO₂-udledning

i både Parisaftalen og artikel 9 stk. 3 i EU's disclosureforordning.

Endvidere kan investorernes investering indløses af selskabet gennem salg af enkeltejendomme efter 5 år (Perioden på 5 år er en lovbestemt periode).

Investorernes indbetaling vil blive tilbagebetalt over budgetperioden og det kontante afkast opgjort som IRR vil under de nuværende markedsforhold altid ligge på et niveau på mindst 7 %, opgjort ud fra investorernes indbetalingstidspunkt.

Ved ethvert udbud vil der altid foreligge en revisorerklæring om fondenes økonomiske oplysninger og der vil også altid foreligge en advokaterklæring om de juridiske forhold.

Hersilux vil uploade selskabets hjemmeside når Hersilux påbegynder markedsføring af den første fond og derfor vil henvisninger til selskabets hjemmeside i ledelsesberetningen være overordnede.

Beskrivelse af usikkerhed ved indregning eller måling

Den regnskabsmæssige indregning og måling af enkeltaktivers værdi og opgørelsen af forpligtelser samt den heraf afledte resultatpåvirkning kan indebære ledelsesmæssige skøn og vurderinger.

For selskabets regnskabsaflæggelse for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 har ingen regnskabsposter været behæftet med usikkerhed ved indregning eller måling.

Selskabets væsentligste aktiv omfatter på statusdagen likvide beholdninger, der udgør mere end 86 % af de samlede aktiver. De likvide beholdninger er placeret i danske pengeinstitutter klassificeret som SIFI-banker. Selskabets væsentligste passiv er selskabets egenkapital.

Selskabet vurderer som følge heraf, at selskabets valuta-, likviditets-, kredit- og modpartsrisici er begrænsede.

Redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Hersilux har i regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 realiseret et resultat på t.kr. -1.100 og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 3.460. Egenkapitalen andrager t.kr. 3.150 svarende til en soliditet på ca. 91 %.

Resultatet er en konsekvens af det strategiarbejde selskabet har gennemført i regnskabsåret 2022 – 2023 og som vil række ind i regnskabsåret 2023 – 2024.

Resultat og balance svarer til det forventede.

For regnskabsåret 2023 – 2024 forventes et mindre positivt resultat.

Risici

Hersilux vurderer løbende både de finansielle risici og bæredygtighedsrisiciene, der kan være forbundet med investeringerne.

Den væsentligste finansielle risiko er centreret om potentielle investorers interesse for Hersilux's produkter. Mangel på interesse vil få betydelig negativ påvirkning på resultaterne.

Hersilux vurderer Bæredygtighedsrisiciene som lave.

Hersilux vil følge lovgivningen på området for bæredygtighed og efterleve alle gældende regler. Det høje niveau for bæredygtighed Hersilux har fastlagt vurderes som tilstrækkeligt til at imødegå fremtidige lovmæssige stramninger.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Indvalg af bestyrelse og ny direktion udpeget:

Den 21. oktober 2022 blev der indvalgt en bestyrelse i selskabet og der blev samme dag udnævnt en ny direktør.

Helt ny ejerkreds:

Med virkning den 31. december 2022 blev alle selskabets kapitalandele overdraget til nye ejere.

Fastlæggelse af nyt forretningsområde:

Indtil da var selskabet uden aktivitet, men den nye ejerkreds påbegyndte en strategiproces med henblik på fastlæggelse af en ny forretningsplan, der resulterede i fastlæggelse af selskabets fremadrettede aktiviteter som angivet ovenfor. Selskabets har endnu ikke lanceret alternative investeringsfonde og selskabets resultat afspejler de omkostninger strategiarbejdet har medført.

Organisatorisk udvikling:

Antallet af medarbejdere er forøget fra 0 medarbejdere primo regnskabsåret til 4 medarbejdere på statusdagen. Hersilux har yderligere påbegyndt en rekrutteringsproces med henblik på ansættelse af yderligere højt kvalificerede medarbejdere

Kapitaltilførsel:

Ved udgangen af juni måned 2023 blev der gennemført en emission i selskabet, hvorved kapitalen blev forøget med t.kr. 3.000 ved kontant indbetaling. Hersilux skønner hermed, at der er skabt en robust økonomisk ramme for den forventede fremtidige aktivitet.

Det er på dette grundlag ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig kapital til gennemførelse af de budgetterede aktiviteter i regnskabsåret 2023 - 2024.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer et væsentligt højere aktivitetsniveau i regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 begrundet i, at Hersilux nu er berettiget til at påbegynde markedsføring af alternative investeringsfonde.

Fastlæggelse af resultatforventninger er dog forbundet med betydelig usikkerhed. Under den forudsætning, at selskabets produkter findes attraktive af potentielle investorer, har Hersilux forventninger om et resultat for regnskabsåret 2023 – 2024 i niveauet ca. 0,5 mio. kr.

Beskrivelse af selskabets videnressourcer

Gennemførelse af selskabets mål indebærer betydelige krav til væsentlig indsigt og omfattende viden på en lang række områder, hvor medarbejdernes uddannelse, viden og erfaring anses som væsentlige aktiver for selskabet. Væsentlige videnressourcer består derfor af medarbejdernes uddannelse, viden, specielle kompetencer, erfaring og indsigt på indkøbsområdet, på investeringsområdet, på området for etablering af finansielle produkter samt på det administrative og det juridiske område.

Det er herunder videnstunge processer at gennemføre de investeringsprocesser, der omfatter anvendelse af komplekse analysemetoder og analysemodeller, der anvendes i forbindelse med udvælgelse og vurdering af investeringsaktiver, gennemførelse af due diligence, forvaltning af fonde, fastlæggelse af forretningsgange og gennemførelse af administrative processer, anvendelse af systemer og efterlevelse af en kompleks lovgivning på en lang række områder.

Videnressourcer søges bevaret ved at tilbyde medarbejdere konkurrencedygtige vilkår, der blandt andet understøtter de enkelte medarbejders personlige og faglige ambitioner og udvikling.

Selskabet har derudover søgt at sikre sig bedst muligt mod tab af væsentlig viden og afhængighed af enkeltpersoner igennem fastlæggelse af skriftlige politikker, procedurer og forretningsgange på alle væsentlige forretningsområder.

Oplysninger om aktionærforhold

På tidspunktet for vedtagelsen af årsrapporten ejer følgende personer, direkte eller indirekte en andel af selskabskapitalen på 5 % eller derover:

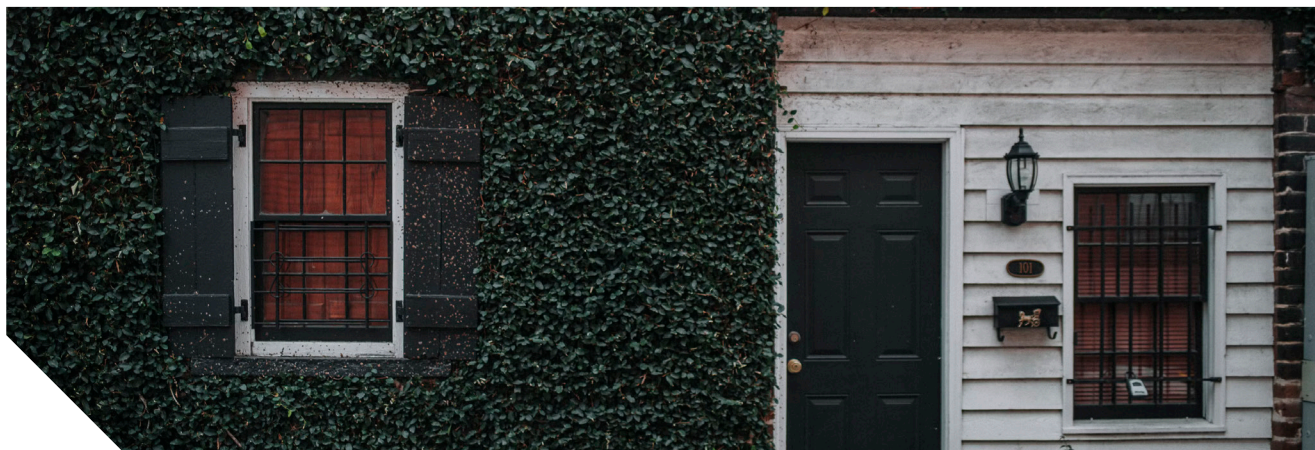
- Henrik Mouritzen Christensen
- Ghita Algreen Holst
- Janne Lilian Tandberg Dalsgaard
- Morten Henckel
- Line Nygaard Brock
- Claus Nygaard Brock

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er den 14. august 2023 blevet registreret som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finanstilsynet.

Selskabet er den 12. december 2023 omdannet fra et ApS til et A/S, hvorved selskabskapitalen er forøget fra kr. 125.500 til kr. 1.255.000.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet øvrige begivenheder af væsentlig betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling.



Ikke-finansiell redegørelse om selskabets samfundsansvar

Politik for samfundsansvar

Med henblik på at sikre værdien af investorenes investeringer har Hersilux valgt at fastlægge en politik for samfundsansvar.

Forventningerne til, hvad det indebærer at udøve en bæredygtig virksomhed, har de seneste år været under hastig udvikling og Hersilux er i branchens front på disse områder

Vi er engageret i at udøve en bæredygtig virksomhed og for os indebærer det at skabe værdi til vore investorer og samfundet gennem en finansiell, bæredygtig og social ansvarlig virksomhedsdrift. I alle politikker, forretningsgange, overvejelser og beslutninger indgår disse elementer.

Politikken for samfundsansvar omfatter Hersilux's arbejde med reduktion af de alternative fondes klimapåvirkning, sociale og personalemæssige forhold, respekt for individet og dets rettigheder og korrupsion og bestikkelse.

Yderligere skal Hersilux overholde den danske lovgivning (compliance) samt have en politik for dataetik. Sidstnævnte er under udarbejdelse og vil være fastlagt og implementeret på tidspunktet for markedsføring af den første alternative investeringsfond.

De væsentligste politikker, processer og forretningsgange relateret til samfundsansvar har Hersilux fastlagt i selskabets forretningsplan samt i dokumenterne "Bæredygtighed – politik – processer – procedurer, regelsæt og dokumenter – Reduktion af CO₂-emission som mål." og "Code of Conduct".

Forretningsmodel i en bæredygtig kontekst

Hersilux markedsfører kapitalandele i ejendomsselskaber, hvis underliggende investeringsaktiver er enkeltstående eksisterende villaer og parcelhuse – familieboliger – med en beliggenhed udenfor det centrale København, Århus, Odense og Aalborg.

Kendetegnende for ejendommene er, at de er opført i en tidsperiode, hvor der ikke var fokus på at begrænse udledning af drivhusgasser relateret til anvendelse af fossile brændstoffer ligesom der ikke var fokus på minimering af forbruget af de fossile brændstoffer, hverken i produktionsprocesserne eller i den daglige anvendelse af boligerne.

Ejendommene opgraderes efter køb til nutidige standarder og bekvemmeligheder og de energirenoveres med de økonomisk rentable arbejder, der bidrager til at reducere udledningen af drivhusgasser.

Bygninger tegner sig for ca. 40 % af hele Unionens endelige energiforbrug og indeholder et betydeligt potentiale for reduktion af energiforbrug og CO₂-emissioner



Da der er bred politisk tilslutning til at understøtte bæredygtige tiltag, er Hersilux overbevist om, at det er en afgørende forudsætning, at de finansielle markedsdeltagere indarbejder bæredygtige mål i deres investeringsprodukter, da et langsigtet, robust investeringsafkast i højere grad vil blive positivt understøttet af offentlig regulering og finansieringsmuligheder, mens det modsatte forventes at blive tilfældet for investeringsprodukter, hvori der ikke er indarbejdet bæredygtige mål.

For så vidt angår Hersilux's aktivitet i bæredygtig sammenhæng er det praktiske fokus rettet mod at opfylde EU's regelsæt om bæredygtighed, angivet i disclosureforordningen og taksonomiforordningen.

For at kvalificere en investering som bæredygtig skal aktiviteten bidrage væsentligt til at nå et eller flere af følgende miljømål:

- Modvirkning af klimaændringer
- Tilpasning til klimaændringer
- Bæredygtig anvendelse og beskyttelse af vand- og havressourcer
- Omstilling til en cirkulær økonomi
- Forebyggelse og bekæmpelse af forurening
- Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer

For hvert miljømål er der fastlagt en række kriterier, der skal opfyldes for at en aktivitet klassificeres som bæredygtig.

De finansielle produkter Hersilux markedsfører vil opfylde disclosureforordningens artikel 9 stk. 3, der har som mål at reducere CO₂-emission og produkterne yder dermed et **væsentligt bidrag til modvirkning af klimaændringer**. Den type bæredygtighed kaldes i daglig tale **mørkegrønne investeringer** eller **fuldt bæredygtige investeringer**. Det indebærer blandt andet, at produkterne skal leve op til et bestemt reduktionsmål. Reduktionsmålet er fastsat ud fra benchmark benævnt henholdsvis EU-TCB of EU-PAB. De to benchmark afviger fra hinanden, primært vedrørende hvilke aktiviteter der ekskluderes, men de foreskriver begge en årlig reduktion af CO₂-emissionen på 7 % årligt.

Dette mål sikrer Hersilux gennem en due diligence proces forud for hvert køb af en ejendom. Due diligence processen er koncentreret om ejendommens konstruktion, vedligeholdelsesstand, indretning, beliggenhed, tinglyste byrder, fremtidig anvendelse, fastlæggelse af ejendommens fremtidige afkast samt ejendommens mulighed for at opfylde de bæredygtighedsmål Hersilux har fastlagt.

Såfremt due diligence processen afdækker, at en ejendoms potentiale for reduktion af CO₂-emission på ejendomsniveau ikke udgør mellem 50 % og 70 % fravælges ejendommen som investeringsemne. Denne tærskel er fastlagt med henblik på at sikre, at enhver investering kan kvalificeres til at være fuldt bæredygtig.

For at opnå en klassifikation som bæredygtig kræves det endvidere, at opnåelse af det bæredygtige miljømål ikke væsentligt må skade andre miljømål. Dette sikres ved gennemførelse af såkaldte "tekniske screeningskriterier". Hersilux har med udgangspunkt i KOMMISSIONENS DELEGEREDE FORORDNING (EU) 2021/2139, bilag 1 og tillæg A, om fastsættelse af de tekniske screeningskriterier, analyseret de enkelte delelementer og har på det grundlag verificeret, at Hersilux's finansielle produkter kan kvalificeres til at være miljømæssigt bæredygtige og at de derigennem ikke væsentligt skader andre miljømål.

For således at sikre, at enhver ejendom kan opfylde de fastlagte bæredygtighedsmål, skal der gennemføres en meget grundig og dybtgående analyse af, hvorvidt produktet væsentligt bidrager til et af de 6 klimamål og om produktet væsentligt skader andre klimamål.

Denne analyse kaldes en DNSH-Test. Analysen skal gennemføres for hver af processernes enkeltelementer ved ejendommens opgradering – arbejdshandlinger og anvendelse af materialer – og analysen omfatter således alle elementer fra køb af en ejendom til udlejning kan gennemføres.

Viser det sig under gennemførelse af due diligence processen, at en ejendom ikke kan opfylde de fastlagte bæredygtighedsmål, vil ejendommen blive fravalgt som potentielt investeringsemne.

Tillige er der krav om at virksomheder, der udøver en økonomisk aktivitet, har procedurer, der sikrer overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet samt menneskerettigheder, herunder de principper der er fastsat i de otte grundlæggende konventioner, der er nævnt i Den Internationale Arbejdsorganisations erklæring om grundlæggende principper og rettigheder på arbejdet, og i de internationale grundlæggende menneskerettighedsinstrumenter (International Bill of Human Rights). Disse regler benævnes "minimumsgarantier" og indeholder også bestemmelser om antikorruption og bestikkelse. Hersilux's overholdelse af disse fremgår af dokumentet Code of Conduct, der kan læses på Hersilux's hjemmeside, hvortil henvises.

Hersilux har i regnskabsåret sikret, at alle nye medarbejdere er blevet grundigt indført i regler og bestemmelser i selskabets "Code of Conduct". Det vil vi også gøre fremadrettet.

Som følge af, at Hersilux ikke endnu har markedsført en alternativ investeringsfond og derved ikke har gennemført renoveringsarbejder, har Hersilux ikke i regnskabsåret identificeret brud på arbejdstager- og menneskerettigheder, korruption eller bestikkelse.

Hersilux delegerer i væsentligt omfang opgaver, herunder til de eksterne leverandører, der opgraderer og energioptimerer ejendommene. Hersilux indgår en rammeaftale med disse leverandører, hvori det sikres, at materialeanvendelse og data for CO₂-emission hidrørende fra eksisterende komponenters bortskaffelse, fra de nye komponenters produktion, ved transport og ved bortskaffelse efter endt brug, fremlægges. Rammeaftalen regulerer de nærmere rammer for arbejdets udførelse og den nødvendige rapportering og opfølgning. Som et bilag til rammeaftalen indgår bestemmelser om de såkaldte "minimumsgarantier", der omfatter overholdelse af bestemmelserne i:

- FN's Global Compact
- UN Guiding Principles for Business and Human Rights

- OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder
- OECD Due Diligence Guidance for Responsible Supply Chains of Minerals from Conflict Affected and High-Risk Areas

Kravene til leverandørerne indebærer blandt andet, at de overholder følgende:

Menneskerettigheder.

Leverandøren indestår for, at Leverandøren ved opfyldelsen af Rammeaftalen til enhver tid overholder gældende lovgivning om forbud mod forskelsbehandling på grund af hudfarve, religion eller tro, politisk anskuelse, seksuel orientering, alder, handicap og national, social eller etnisk oprindelse.

Arbejdstagerrettigheder.

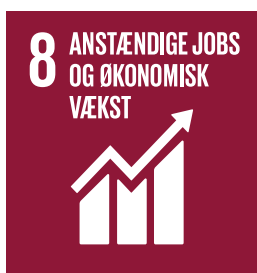
Leverandøren forpligter sig til ved opfyldelsen af Rammeaftalen at sikre overholdelsen af de grundlæggende arbejdstagerrettigheder.

Anti-korruption.

Leverandøren forpligter sig ved opfyldelsen af Rammeaftalen til at afholde sig fra at bestikke eller på anden måde uretmæssigt påvirke offentlige embedsmænd, domstole og/eller private parter.

De 17 verdensmål

En anden dimension af bæredygtigheden er FN's 17 verdensmål. De spænder bredt og nogle er i højere grad rettet mod stater og kommuner, mens virksomheder kan bidrage til at opfylde andre mål. Sammenholdt med Hersilux's kerneforretning er følgende af FN's 17 verdensmål særligt relevante og Hersilux vil i sin forretningsførelse understøtte disse:



Mål 8: Anstændige jobs og økonomisk vækst

Fremme af økonomisk vækst ved at skabe højere produktivitet og teknologiske gennembrud og opnå fuld produktiv beskæftigelse og anstændige jobs for alle mænd og kvinder i 2030, specielt følgende delmål:

Delmål 8.7:

Der skal træffes øjeblikkelige og effektive foranstaltninger for at udrydde tvangsarbejde, moderne slaveri og menneskehandel og for at sikre forbud mod og afskaffelse af de værste former for børnearbejde, herunder rekruttering og anvendelse af børnesoldater, og for at udrydde børnearbejde i alle dens former inden 2025.

Delmål 8.8:

Arbejdstagernes rettigheder skal beskyttes og et sikkert og stabilt arbejdsmiljø for alle arbeidstagere skal fremmes, herunder for migrantarbejdere, især kvindelige migranter, og dem i usikre beskæftigelsesforhold.

Hvordan understøtter Hersilux disse mål:

Code of Conduct i Hersilux indebærer, at vi stiller krav om, at både Hersilux og virksomheder vi samarbejder med og som indgår i hele værdikæden efterlever de såkaldte minimumsgarantier. Det har den konsekvens, at vi undersøger, om leverandører der samarbejder med Hersilux og leverandører, der producerer de komponenter vi anvender efterlever reglerne.

Underleverandører, der ikke efterlever disse regler fravælges.

11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

Garantere adgang til sikre og billige boliger samt opgradere beboelse i slumkvarterer og om investering i offentlig transport, skabelsen af offentlige grønne rum og forbedring af byplanlægning og bystyring, specielt følgende delmål:

Delmål 11.6:

Inden 2030 skal den negative miljøbelastning pr. indbygger reduceres, herunder ved at lægge særlig vægt på luftkvalitet og på husholdnings- og anden affaldsforvaltning.

Hvordan understøtter Hersilux dette mål:

Forretningsmodellen for Hersilux indebærer en aktiv tilgang mod reduktion af anvendelse af fossile brændstoffer, hvor investeringer der ikke har potentiale til en reduktion af forbruget på mellem 50 og 70 % fravælges.

Vores forretningsmodel indebærer også, at vi selv og alle vore leverandører tilslutter sig de bæredygtigheds mål, der er fastlagt med henblik på at understøtte den negative miljøbelastning ved affaldsforvaltning.

12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION



Mål 12: Ansvarligt forbrug og produktion

Effektiv styring af vores fælles naturressourcer og måden vi bortskaffer giftigt affald og forurenende stoffer på samt at tilskynde industrier, virksomheder og forbrugere til at genbruge og reducere deres affald, specielt følgende delmål:

Delmål 12.2:

Inden 2030 skal der opnås en bæredygtig forvaltning og effektiv udnyttelse af naturressourcer.

Hvordan understøtter Hersilux dette mål:

Der henvises igen til forretningsmodellen, der som et af hovedmålene har reduktion af anvendelse af fossile brændstoffer.



Mål 13: Klimaindsats

Begrænse stigningen af den globale gennemsnitstemperatur til to grader over det førindustrielle niveau og styrke modstandsdygtighed og klimatilpasning i sårbare regioner.

Hvordan understøtter Hersilux dette mål:

Hele forretningsmodellen for Hersilux understøtter en reduktion af forbruget af fossile brændstoffer og CO₂-emission.

Vi investerer ikke i ejendomme, hvor det direkte brændselsforbrug og CO₂-emission på ejendomsniveau ikke kan reduceres med mellem 50 og 70 % .

Vi støtter op om de politiske initiativer der tages mod klimaforandringer i hele vore forretningsmodel.

Bæredygtigheds mål

Hersilux har med udgangspunkt i de ovenfor beskrevne politikker fastlagt det bæredygtige mål for fondene således:

Dette finansielle produkt investerer i fast ejendom. Det er fondens miljømæssige målsætning, at der skal ske en reduktion af CO₂-emission og energiforbrug med 7 % årligt i gennemsnit over 10 år for samtlige ejendomme, der investeres i. Hersilux har desuden fastlagt et ambitiøst mål om at reducere CO₂-emission og energiforbrug i ejendommene med 30-40 % over 4 år på porteføljebasis og at opnå porteføljemæssig energineutralitet i 2050.

En årlig 7 % reduktion vil medføre en samlet reduktion af CO₂-emissionen over 4 år med ca. 25 %.

Sammenlignes de 7 % reduktion med Hersilux's ambitiøse mål:

- Ligger Hersilux's mål om reduktion på 30 % ca. 20 % højere end både EU-TCB benchmarket og EU-PAB benchmarket.
- Ved opnåelse af en reduktion på 40 % ligger Hersilux's ambitiøse mål ca. 60 % højere end både EU-TCB benchmarket og EU- PAB benchmarket.

Målene der opnås skal måles og rapporteres og dette vil ske på følgende vis.

Hersilux vil anvende energimærkningsrapporter som udgangspunkt for fastlæggelse af energirenoveringer og efterfølgende til en initial måling og verifikation af de opnåede reduktioner af energiforbrug og CO₂-emission.

En ejendoms energiforbrug og CO₂-emission på overtagelsestidspunktet fremgår af en energimærkningsrapport på erhvervelsestidspunktet og det fremgår endvidere

af energimærkningsrapporten hvilke rentable energirenoveringer, der med størst fordel kan gennemføres og hvilken energibesparelse og hvilken reduktion af CO₂-emission energirenoveringerne vil medføre. Energimærkningsrapporterne udarbejdes af certificerede energimærkningsfirmaer.

Når renoveringerne er gennemført, rekvirerer Hersilux en ny energimærkningsrapport, som sammenholdes med den ved købet udarbejdede energimærkningsrapport. Dette sker med henblik på at få en hurtig pejling af, hvorvidt bæredygtighedsmålene nås. Forskellen mellem de angivne forbrug og udledninger i de to energimærkningsrapporter angiver de direkte besparelser.

På trods af energimærkningsrapporternes klare angivelse af reduktionerne af energiforbruget og af CO₂-emissionen skal disse oplysninger omarbejdes, idet CO₂-emission efter EU's regelsæt skal rapporteres i henhold til et rapporteringsformat benævnt GHG-protokollen. GHG-protokollen skelner mellem Scope 1, 2 og 3 emissioner, hvor Scope 1 emissioner vedrører den CO₂-emission indkøbt brændsel forårsager – altså brændsel indkøbt direkte til forbrug på ejendommen, Scope 2 emissioner vedrører leverandørers emissioner og Scope 3 emissioner vedrører såkaldt "interne emissioner".

Anvendelse af materialer og komponenter og disses miljøpåvirkning under produktionsprocessen, ved transport og ved bortskaffelse efter endt levetid indgår således også i opgørelsen af den samlede reduktion af CO₂-emissionen, her som Scope 2-emissioner.

Hersilux har indgået aftale med et dansk internationalt ingeniørfirma om, at de vil forestå denne omarbejdning af energimærkets data, verificere Scope 2 emissionen og de vil afgive erklæring om energireduktionerne og de gennemførte reduktioner af CO₂-emission. Selskabets revisor vil efterfølgende revidere erklæringen og ligeledes afgive erklæring herom.

Måling og rapportering af de opnåede resultater i henhold til GHG-protokollen vil blive gennemført årligt.

I regnskabsåret er der ikke gennemført investeringer og derved heller ikke gennemført renoveringer af ejendomme, hvorfor Hersilux ikke har realiserede resultater for året at fremlægge.

Hersilux er omfattet af en række yderligere oplysningsforpligtelser relateret til bæredygtighed overfor investorerne. Disse omfatter, at Hersilux forud for indgåelse af en aftale med en investor er forpligtet til at oplyse om en række bæredygtighedskarakteristika relateret til de finansielle produkter og som EU har foruddefineret.

Oplysningerne skal fremlægges i en foruddefineret skabelon benævnt bilag III, som kan læses på selskabets hjemmeside, hvortil henvises.

Yderligere oplysningerne til investorerne omfatter dels oplysninger, der er indarbejdet i årsrapporterne for Hersilux og dels oplysninger, den potentielle investor vil modtage i henhold til FAIF-lovens § 62 samt oplysninger der gives i et såkaldt KIID-dokument.

På selskabets hjemmeside hvortil henvises, skal potentielle investorer kunne læse om selskabets politik for bæredygtighed under et separat punkt, hvor følgende oplysninger i henhold til lovgivningen skal offentliggøres:

- Politikker for integration af bæredygtighedsrisici i investeringsprocessen
- I et særskilt afsnit og senest 30. juni det følgende år skal "Erklæring om investeringsbeslutningers vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer" offentliggøres.
- Oplysninger om hvordan selskabets aflønningspolitikker er i overensstemmelse med integration af bæredygtighedsrisici.
- Oplysninger der fremgår af selskabets årsrapport samt
- Følgende bæredygtighedsoplysninger
 - A. Følgende bæredygtighedsoplysninger
 - B. Ingen væsentlig skade for bæredygtige investeringsmål
 - C. Bæredygtige investeringsmål for det finansielle produkt
 - D. Investeringsstrategi
 - E. Aktivallokering og minimumsandel af bæredygtige investeringer
 - F. Overvågning af bæredygtige investeringsmål
 - G. Metodikker
 - H. Datakilder og databehandling
 - I. Begrænsninger i metoder og data
 - J. Due diligence
 - K. Aktivt ejerskab
 - L. Opnåelse af målet for bæredygtig investering

Bæredygtighedsrisici

Hersilux vurderer løbende både de finansielle risici og bæredygtighedsrisiciene, der kan være forbundet med investeringerne.

Hersilux vurderer den sandsynlige indvirkning af Bæredygtighedsrisiciene på afkastet som lave.

Miljømæssigt vurderes den væsentligste risiko at være relateret til, at mange installationer der fremmer bæredygtighed er introduceret indenfor en kortere årrække, hvilket kan indebære en risiko for, at de levetider producenterne oplyser ikke er korrekte. Såfremt produktet ikke lever op til specifikationerne efter garantiperioden, må investor deltage med sin andel af omkostningen til en ny installation. Denne omkostning skønnes at være lav og det skønnes tillige, at de fleste installationer vil leve op til de angivne levetider. Hersilux vurderer denne risiko som lav.

Den væsentligste risiko vedrørende sociale forhold, selv om denne anses for værende lav, er mulige brud på arbejdstager- og menneskerettigheder samt korrupsion og bestikkelse hos leverandører i fjerntliggende lande.

Hersilux vil følge lovgivningen på området for bæredygtighed og efterleve alle gældende regler. Det høje niveau for bæredygtighed Hersilux har fastlagt vurderes som tilstrækkeligt til at imødegå fremtidige lovmæssige stramninger.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Hersilux anser, henset til selskabets organisatoriske størrelse, en fordeling mellem kønnene på mellem 40 % - 60 % som værende en ligelig fordeling mellem kønnene. Dette måltal søges opnået for det øverste ledelsesorgan, den daglige ledelse, de enkelte ledelsesgrupper og for organisationen som helhed.

Antallet af medlemmer i selskabets bestyrelse er 3 og består af 2 mænd og 1 kvinde. En opnåelse af en ligelig fordeling mellem kønnene vil kræve en forøgelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer.

Det er ejerkredsens diskretionære beslutning at træffe beslutning om udvidelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer, ligesom det er ejerkredsens beslutning at træffe valg om bestyrelsens sammensætning.

Bestyrelsen indstiller kvalificerede kandidater til bestyrelsen til valg på selskabets ordinære generalforsamling. Bestyrelsen vil indstille egnede kandidater til valg på selskabets ordinære generalforsamling under hensyntagen til opnåelse af måltallet og under hensyntagen til en ligelig fordeling mellem kønnene, dog under forudsætning om, at kandidaterne besidder de efterspurgte kvalifikationer.

Set under ét omfatter bestyrelse og direktion 4 personer. Fordelingen mellem kønnene er 50 %.

Direktionen udgøres af 1 kvinde. Måltallet for fordeling mellem kønnene er ikke nået på direktionsniveau og grundet organisationens størrelse er der ikke planlagt udvidelser af direktionen.

Set under ét er fordelingen mellem kønnene i hele organisationen fordelt med 4 mænd (57 %) og 3 kvinder (43 %).

Hersilux vil i sine rekrutteringsprocesser sikre, at egnede kandidater også omfatter det underrepræsenterede køn.



Dataetik

Dataetik forstår Hersilux overordnet som den etiske dimension af forholdet mellem på den ene side teknologi og på den anden side borgernes grundlæggende rettigheder, retssikkerhed og grundlæggende samfundsmæssige værdier, som den teknologiske udvikling giver anledning til at overveje.

Digitalisering og dataanvendelse rummer et betydeligt potentiale for vækst og innovation, men en forudsætning for at indfri dette potentiale er, at der i samfundet er tillid til, at de nye teknologier og data anvendes på en ansvarlig måde.

Dataetik omfatter for Hersilux en ansvarlig anvendelse og opbevaring af data set fra virksomhedens, det enkelte menneske og fra samfundets synsvinkel.

Mens størstedelen af de data Hersilux behandler ikke er af fortrolig eller følsom art, behandler og indsamler vi også personfølsomme og fortrolige data om vores investorer. Personfølsomme og fortrolige data opbevares og anvendes i forbindelse med de hvidvaskprocedurer vi er forpligtede til at gennemføre. For disse data vil Hersilux tilstræbe at sikre disse ud fra de højeste tekniske muligheder og sikre en behandling, hvor kun et begrænset antal medarbejdere har adgang til dataene. Det er afgørende, at behandlingen af personfølsomme og fortrolige data ikke kan få negative konsekvenser og at denne type data ikke bliver tilgængelige for uvedkommende personer.

Risikoen for at blive udsat for cyberangreb eller at blive hacket er stigende i takt med den forøgede digitalisering. Cyberangreb vil sædvanligvis medføre en længere periode, hvor selskabet ikke har adgang til sine data. Kriminelle handlinger eller uforudsete og fejlagtige forretningsgange vil også kunne resultere i tyveri og i værste fald offentliggørelse af fortrolige data.

Hersilux har derfor igangsat udarbejdelse af en IT-sikkerhedsanalyse med henblik på at afdække hvilke muligheder, der eksisterer for yderligere sikring af selskabets, investorenes og øvrige samarbejdspartneres og interessenters data.

Resultaterne af analysen vil være implementeret forinden markedsføring af den første fond.



Sådan beskytter Hersilux investorerne

Det er essentielt for Hersilux, at investorer får de oplysninger, som er nødvendige for at kunne tage den rigtige investeringsbeslutning, der er skræddersyet til deres behov og risikoparathed. Disse oplysninger bør være tydelige, pålidelige, letforståelige og fremlægges klart

Hersilux er bemandet med profiler med stor og mangeårig erfaring fra ejendomsmarkedet, med en bred ledelseserfaring på højt niveau i virksomheder underlagt bestemmelserne i FAIF-loven og som i en lang årrække har deltaget i etablering af ejendomsfonde, gennemførelsen af ejendomsinvesteringer, ejendomsudvikling, forestået ejendoms- og selskabsforvaltning samt ejendomssalg. Medarbejderne har derudover en omfattende viden og erfaring indenfor selskabslovgivning, skat, regnskab og lejelovgivning. Den erfaring og viden anvender Hersilux nu til gavn for Hersilux's investorer.

Vi har et stærkt koncept og et sundt værdisæt. Vi skaber værdi for investorerne ved at lokalisere, indkøbe, udvikle og forvalte boligejendomme med beliggenheder og kvaliteter, som sikrer en varig værdi og stærke afkast med høje kontante udbytter, både i gode, men også i dårlige tider.

Vi har begge ben plantet solidt på jorden. Med alt vi laver, er vi omhyggelige og grundige. Vi går ikke på kompromis og vi er forsigtige i vores antagelser, vores budgetforudsætninger og vores beregninger. Dertil kommer en god portion snusfornuft, købmandskab og konservatisme.

Vi har den dybeste respekt for, at det er andre menneskers formue vi forvalter og i alt vi laver, vil vi gøre vores yderste for at leve op til den tillid, investorerne viser os og vi vil altid arbejde i investorernes interesse.

Vores dialog med potentielle investorer sker altid gennem certificerede investeringsrådgivere, som er

godkendt af Finanstilsynet. Investeringsrådgiverne vil føre dialogen ud fra den potentielle investors kendskab og viden til produktet.

I alle tilfælde, hvor der kan opstå interessekonflikter, vil Hersilux's beslutninger altid ske til fordel for investorerne.

For at sikre investorerne yderligere agter Hersilux at indgå et samarbejde med Nordic Compliance Services om deres varetagelse af en **despositarfunktion**, hvor Nordic Compliance Services på daglig basis overvåger de likvide transaktioner og overvåger ejerskabet af ejendommene.

For også at sikre investorerne yderligere agter at Hersilux indgå et samarbejde med advokatfirmaet DLA Piper om deres varetagelse af følgende funktioner:

Compliancefunktion, hvis formål er at påse, at Hersilux og de alternative investeringsfonde overholder gældende lovgivning.

Whistleblowerfunktion, der muliggør, at der kan rettes henvendelse anonymt, såfremt det konstateres, at ulovlige forhold finder sted.



Bestyrelsens ledelsehverv

Henrik Mouritzen Christensen:

Direktør

- Skanlux Ejendomme ApS
CVR-nr. 28 31 32 41
- Kørvelvænget 7 ApS
CVR-nr. 41 17 78 65
- Kørvelvænget 5 ApS
CVR-nr. 41 17 77 17
- VillaVilla A/S
CVR-nr. 31 34 79 04
- Ejendomsselskabet Maribo Midtby ApS
CVR-nr. 42 78 74 26
- Tornsagervej ApS
CVR-nr. 43 26 25 99
- Ejendomsudviklingsselskabet Henckel A/S
CVR-nr. 37 19 68 78
- Barbuda ApS
CVR-nr. 38 73 38 69
- Herningvej 32, Nykøbing F. ApS
CVR-nr. 31 16 01 03
- Herningvej 36, Nykøbing F. ApS
CVR-nr. 10 07 09 53
- H. P. Jensensgade 18 ApS
CVR-nr. 41 28 60 08
- Hamborgskovvej 42 ApS
CVR-nr. 42 59 77 67
- Tårsvej ApS
CVR-nr. 43 95 69 57
- Følfodvænget 7 ApS
CVR-nr. 42 28 09 17
- HMC Ejendomme ApS
CVR-nr. 29 21 31 27
- Mouritzen Holding ApS
CVR-nr. 32 77 48 06
- Skanlux Totalbyg ApS
CVR-nr. 42 78 74 50
- Skanbo af 14/8 2014 ApS
CVR-nr. 36 07 34 46
- Christiansmindevej ApS
CVR-nr. 42 85 85 36
- Skanlux Byg ApS
CVR-nr. 27 17 22 10

Formand for bestyrelsen

Hersilux ApS, CVR-nr. 27 43 64 39

Bestyrelsesmedlem

Ejendomsudviklingsselskabet Henckel A/S
CVR-nr. 37 19 68 78

Skanlux Byggefirma ApS
CVR-nr. 30 81 71 76

Morten Henckel

Direktør

- Ejendomsselskabet Rødbyhavn Midtby ApS
CVR-nr. 42 85 74 40
- Ejendomsudviklingselskabet Henckel A/S
CVR-nr. 37 19 68 78
- Sophieholmen 14-16 ApS
CVR-nr. 42 29 41 44

Bestyrelsesmedlem

Hersilux ApS
CVR-nr. 27 43 64 39

Ghita Algreen Holst

Bestyrelsesmedlem

Hersilux ApS
CVR-nr. 27 43 64 39

Resultatopgørelse

Note		2022/23 (DKK)	2021/22 (DKK)
	Bruttoresultat	-695.115	-38.433
2	Personaleomkostninger	-685.668	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-27.617	0
	Resultat før finansielle poster	-1.408.400	-38.433
	Finansielle indtægter	0	2.883
3	Finansielle omkostninger	-2.096	-62
	Resultat før skat	-1.410.496	-35.612
	Skat af årets resultat	310.309	0
	Årets resultat	-1.100.187	-35.612
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.100.187	-35.612

Balance - aktiver

Note	Aktiver	2022/23 (DKK)	2021/22 (DKK)
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	110.469	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	110.469	0
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita	31.148	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	31.148	0
	Anlægsaktiver i alt	141.617	0
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.193.735
	Udskudt skat	311.828	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.131	0
	Tilgodehavender i alt	317.959	1.193.735
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	3.000.496	74.764
	Likvide beholdninger i alt	3.000.496	74.764
	Omsætningsaktiver i alt	3.318.455	1.268.499
	Aktiver i alt	3.460.072	1.268.499

Balance - passiver

Note	Passiver	2022/23 (DKK)	2021/22 (DKK)
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.255.000	125.000
	Overført resultat	1.894.813	1.125.000
	Egenkapital i alt	3.149.813	1.250.000
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.519	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.519	0
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	152.766	0
	Anden gæld	155.974	18.499
	Gældsforpligtelser i alt	308.740	18.499
	Passiver i alt	3.460.072	1.268.499

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	1.125.000	1.250.000
Kapitalforhøjelse	1.130.000	1.870.000	3.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-1.100.187	-1.100.187
Egenkapital 30. juni 2023	1.255.000	1.894.813	3.149.813

Pengestrømsoppgørelse

Note	2022/23 (DKK)	2021/22 (DKK)
Årets resultat	-1.100.187	-35.612
8 Reguleringer	1.164.005	-1.084.853
Pengestrømme fra driftsaktivitet	63.818	-1.120.465
Køb af materielle anlægsaktiver	-138.086	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet	-138.086	0
Indbetalt selskabskapital	3.000.000	1.193.735
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.000.000	1.193.735
Årets pengestrøm	2.925.732	73.270
Likvider 1. juli	74.764	1.494
Likvider 30. juni	3.000.496	74.764

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hersilux A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta: Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK.).

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, autodrift, lokaler mv. vedrørende virksomhedens primære aktivitet

Personaleomkostninger

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

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 3-5 år

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende 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.

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder.

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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og retsværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning.

Afskrivningsgrundlaget der oplyses 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 3-5 år

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 omsætningsaktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indståender på bankkonti og klientkonti.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførsesberettigede skattemæssige underskud, indberegnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed eller juridistiktion.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 en diskonteringsrente fastlagt ud fra Finanstilsynets anbefalinger, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Noter

Noter	2022/23 (DKK)	2021/22 (DKK)
2	Personaleomkostninger	
	Lønninger	575.500
	Andre omkostninger til social sikring	6.344
	Regulering af feriepenge forpligtelse	78.125
	Andre personaleomkostninger	25.699
	Personaleomkostninger i alt	685.668
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbekæftigede	1
	Antal fuldtidsbeskæftigede på statusdagen	4
3	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0
	Finansielle indtægter i alt	0
4	Finansielle omkostninger	
	Andre finansielle omkostninger	2.096
	Finansielle omkostninger i alt	2.096
5	Materielle anlægsaktiver, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Tilgange	138.086
	Kostpris 30. juni 2023	138.086
	Afskrivninger	27.617
	Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	27.617
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	110.469
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
	Andre eventualforpligtelser	
	Selskabet har indgået huslejekontrakter. Forpligtelserne udgør i alt 22 t.kr. pr. 30. juni 2023.	

Noter

Noter	2022/23 (DKK)	2021/22 (DKK)
7 Sikkerhedsstillelser		
Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. juni 2023		
8 Reguleringer		
Afskrivninger på andre anlæg, driftsmidler og inventar	27.617	0
Deposita	-31.148	0
Andre tilgodehavender	881.907	-1.066.915
Periodeafgrænsningsposter	-6.131	0
Gæld vedrørende køb af varer og tjenesteydelser	152.766	-17.938
Anden gæld	137.475	0
Udskudt skat	1.519	0
	1.164.005	-1.084.853

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.”

Morten Henckel

Client Signer

På vegne af: Hersilux

Serienummer: b45d7a3c-c31f-4649-bdcc-7be963050d2d

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-12-20 12:40:49 UTC



Ghita Algreen Holst

Client Signer

På vegne af: Hersilux

Serienummer: 42ea1c34-c1cc-4354-9310-eb5f1043b79a

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-12-20 12:50:40 UTC



Janne Lilian Tandberg Dalsgaard

Client Signer

På vegne af: Hersilux

Serienummer: b8869efb-fa57-4b3c-8eb7-c1c173a5cc52

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-12-20 17:37:50 UTC



Henrik Mouritzen Christensen

Client Signer

På vegne af: Hersilux

Serienummer: ce980591-d546-4b13-82e8-e537df8cb821

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-12-21 13:05:20 UTC



Emil Overlund

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4c786f59-b82b-4795-aebe-f336a01b4e94

IP: 37.96.xxx.xxx

2023-12-21 14:48:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: H1OXL-S2Q00-8SY3I-NVA00-6E1B-AXBGG

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**