

# HS Ejendomsinvest Odense ApS

Kongensgade 58C 1.5, 5000 Odense C

CVR-nr. 31 78 43 01

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2023

Dirigent:

.....  
Hans Albert Hermann Schweers

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HS Ejendomsinvest Odense ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. oktober 2023

Direktion:

.....  
Hans Albert Hermann  
Schweers  
direktør

.....  
Heidi Sissi Schweers  
direktør

.....  
Helle Schweers Lehmann  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i HS Ejendomsinvest Odense ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HS Ejendomsinvest Odense ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorers 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 30. oktober 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Brian Skovhus Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne27701

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	HS Ejendomsinvest Odense ApS
Adresse, postnr., by	Kongensgade 58C 1.5, 5000 Odense C
CVR-nr.	31 78 43 01
Stiftet	5. november 2008
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Hans Albert Hermann Schweers, direktør Heidi Sissi Schweers, direktør Helle Schweers Lehmann, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i pantebreve, investering i ejendom m.v. og virksomheder, der beskæftiger sig hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Der foretages skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien. Vi henviser til note 6.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 17.797.542 kr. mod et underskud på 1.301.491 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 14.869.722 kr.

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 30.841.705 kr. pr. 30. juni 2023 og vil ikke blive indfriet til og med 30. juni 2024.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	218.185	323.639
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	280.000	570.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	498.185	893.639
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-17.997.399	-1.958.334
3	Finansielle indtægter	901.628	428.233
4	Finansielle omkostninger	-1.146.234	-485.010
	<b>Resultat før skat</b>	-17.743.820	-1.121.472
5	Skat af årets resultat	-53.722	-180.019
	<b>Årets resultat</b>	<b>-17.797.542</b>	<b>-1.301.491</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-5.371.513	-1.958.334
	Overført resultat	-12.426.029	656.843
		<b>-17.797.542</b>	<b>-1.301.491</b>



## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

## Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
7	Investeringsejendomme	6.870.000	6.590.000
		<u>6.870.000</u>	<u>6.590.000</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.844.211	33.841.610
		<u>15.844.211</u>	<u>33.841.610</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.714.211</u>	<u>40.431.610</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.650.727	20.655.976
	Tilgodehavende selskabsskat	38.047	0
		<u>20.688.774</u>	<u>20.655.976</u>
9	<b>Likvide beholdninger</b>	3.381.301	1.932.789
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>24.070.075</u>	<u>22.588.765</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>46.784.286</u></u>	<u><u>63.020.375</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

## Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
10	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	5.371.513
	Overført resultat	14.369.722	26.795.751
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.869.722</u>	<u>32.667.264</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	551.000	446.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>551.000</u>	<u>446.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	151.086	140.613
		<u>151.086</u>	<u>140.613</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.151.845	29.695.470
	Skyldig selskabsskat	0	14.687
	Anden gæld	60.633	56.341
		<u>31.212.478</u>	<u>29.766.498</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>31.363.564</u>	<u>29.907.111</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>46.784.286</u></u>	<u><u>63.020.375</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	7.329.847	26.138.908	33.968.755
Overført via resultatdisponering	0	-1.958.334	656.843	-1.301.491
<b>Egenkapital 1. juli 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>5.371.513</b>	<b>26.795.751</b>	<b>32.667.264</b>
Overført via resultatdisponering	0	-5.371.513	-12.426.029	-17.797.542
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>14.369.722</b>	<b>14.869.722</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsinvest Odense ApS for 2022/23 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.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

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

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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

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

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Ejendomme er værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

+/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring)

- Renholdelse

- Udvendig vedligeholdelse

- Indvendig vedligeholdelse

- Administrationsudgifter

= Nettoresultat

Dagsværdi = nettoresultat/(afkastkrav)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 6,00 %for erhverv.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Øvrige finansielle anlægsaktiver indregnes til dagsværdi.

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 tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt 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 opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

##### 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. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	855.353	428.233
Renteindtægter i øvrigt	46.275	0
	<u>901.628</u>	<u>428.233</u>

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.146.234	482.378
Renteomkostninger i øvrigt	0	2.632
	<u>1.146.234</u>	<u>485.010</u>

<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-51.282	13.235
Årets regulering af udskudt skat	105.000	169.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4	-2.216
	<u>53.722</u>	<u>180.019</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	5.329.751
Kostpris 30. juni 2023	5.329.751
Opskrivninger 1. juli 2022	1.260.249
Årets værdiregulering	280.000
Opskrivninger 30. juni 2023	1.540.249
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u>6.870.000</u>



## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 7 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgjort med udgangspunkt i dagsværdihierakiets niveau 3.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,00 %for 2022/23 mod 5,75 %for 2021/22).

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.870 t.kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med 514.960 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 613.032 kr.

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2022	28.470.097
Kostpris 30. juni 2023	28.470.097
Værdireguleringer 1. juli 2022	5.371.513
Andel af årets resultat	-17.997.399
Værdireguleringer 30. juni 2023	-12.625.886
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>15.844.211</b>

##### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
TG34 ApS	100,00 %	6.271.216	-598.371
HS Ejendomsinvest Hunderupvej ApS	100,00 %	59.823	-5.274.928
HS Ejendomsinvest Læssøgade ApS	100,00 %	-1.880.335	-8.886.276
HS Ejendomsinvest Mageløs ApS	100,00 %	8.030.465	-319.308
HS Ejendomsinvest Klostervej ApS	100,00 %	3.363.038	-2.918.517

#### 9 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og indestående cash-pool, da cash-pool-ordningen som følge af ordningens karakter klassificeres som likvide beholdninger i administrationselskabet.

#### 10 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 151.086 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med HHH Metalservice ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter, kildeskat på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionsist i cash pool indgået med egne datterselskaber.

#### 13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling af ydelser i ejerforeningen er tinglyst pant i grunde og bygninger på 25 t.kr.

Virksomheden indgår i en fælles cashpool med tilknyttede virksomheder (se note 8). Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber for den samlede kredit i cash-poolen.

#### 14 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
HHH Metalservice ApS	Odense	Henvendelse til selskabet

# 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 Albert Hermann Schweers

### Direktion

På vegne af: HS Ejendomsinvest Odense ApS

Serienummer: 3aac726f-73f4-47b8-b38f-829d7aca0502

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-11-03 11:04:23 UTC



## Hans Albert Hermann Schweers

### Dirigent

På vegne af: HS Ejendomsinvest Odense ApS

Serienummer: 3aac726f-73f4-47b8-b38f-829d7aca0502

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-11-03 11:04:23 UTC



## Heidi Sissi Schweers

### Direktion

På vegne af: HS Ejendomsinvest Odense ApS

Serienummer: 262f615a-c605-4a45-9aee-18fa54a51a09

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-11-03 20:45:03 UTC



## Helle Schweers Lehmann

### Direktion

På vegne af: HS Ejendomsinvest Odense ApS

Serienummer: e57f35c6-691b-471d-bacd-424089d3cb64

IP: 185.15.xxx.xxx

2023-11-07 19:02:02 UTC



## Brian Skovhus Jakobsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f4e2f440-6b05-4190-bd8b-9ed44fd2f32e

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-08 07:17:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**