

# HS Ejendomsinvest Odense ApS

Kongensgade 58C 1.5, 5000 Odense C

CVR-nr. 31 78 43 01

## Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2024

Dirigent:

.....  
Heidi Sissi Schweers

## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024   | 7  |
| 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 2023 - 30. juni 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for 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 20. december 2024  
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 2023 - 30. juni 2024   |
| Direktion           | Hans Albert Hermann Schweers, direktør<br>Heidi Sissi Schweers, direktør<br>Helle Schweers Lehmann, direktør |
| Revision            | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M                                     |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 5.217.311 kr. mod et underskud på 14.000.881 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 451.826 kr.

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Fremover måles grunde og bygninger til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Hidtil er investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Praksisændringen gennemføres idet måling af investeringsejendomme til kostpris efter ledelsens opfattelse bedre afspejler et retvisende billede i forhold til ledelsens og ejernes nuværende fokus, hvor aktiver anses som langfristede og hvor ledelsens og ejernes fokus ikke er på løbende dagsværdireguleringer. Herudover måles investeringsejendommene i den overliggende koncern til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen sikrer derfor også en ens regnskabspraksis med den koncern, virksomheden indgår i.

Den samlede balancemæssig effekt af praksisændringen for regnskabsåret 2022/23 udgør en ændring på 9.723 kr. Udskudt skat reguleres med -522 t.kr. Korrektionen af praksisændringen har påvirket egenkapitalen med 9.201 t.kr. pr. 30.06.2023. Den ændrede anvendte regnskabspraksis medfører en positiv regulering af årets resultat før skat i 2022/23 på 3.703 t.kr. og efter skat på 3.797 t.kr. Skat af årets resultat er positiv påvirket med 94 kr.

Den samlede balancemæssig effekt af praksisændringen for regnskabsåret 2023/24 udgør en negativ ændring på 9.879 t.kr. Udskudt skat reguleres med 0 kr. Korrektionen af praksisændringen har påvirket egenkapitalen negativt med 9.357 t.kr. pr. 30.06.2024. Den ændrede anvendte regnskabspraksis medfører en negativ regulering af årets resultat før skat i 2023/24 på 157 t.kr. og efter skat på 122 t.kr. Skat af årets resultat er negativt påvirket med 34 kr.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forbindelse med ændringen af anvendt regnskabspraksis, er der foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

### Kapitalforhold

Selskabet har pr. 30. juni 2024 tabt halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidige positive resultater. Gæld til tilknyttede virksomheder vil ikke blive krævet indfriet til og med 30. juni 2025.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2023/24    | 2022/23     |
|------|---|------------|-------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>  | 378.988    | 218.185     |
| 3    | Personaleomkostninger   | -509.246   | 0           |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -156.584   | -156.584    |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | -286.842   | 61.601      |
|      | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder             | -3.884.211 | -13.858.131 |
| 4    | Finansielle indtægter   | 895.900    | 901.628     |
| 5    | Finansielle omkostninger  | -1.931.135 | -1.146.234  |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | -5.206.288 | -14.041.136 |
| 6    | Skat af årets resultat  | -11.023    | 40.255      |
|      | <b>Årets resultat</b>   | -5.217.311 | -14.000.881 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |            |             |
|      | Overført resultat   | -5.217.311 | -14.000.881 |
|      |   | -5.217.311 | -14.000.881 |



## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Balance

| Note | kr.  | <u>2023/24</u>           | <u>2022/23</u>           |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                          |                          |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                          |                          |
| 7    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                          |                          |
|      | Grunde og bygninger                          | 4.270.911                | 4.427.495                |
|      |  | <u>4.270.911</u>         | <u>4.427.495</u>         |
| 8    | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |                          |                          |
|      | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 10.687.193               | 11.048.237               |
|      |  | <u>10.687.193</u>        | <u>11.048.237</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>14.958.104</u>        | <u>15.475.732</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                          |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                          |                          |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 17.993.389               | 20.330.887               |
|      | Tilgodehavende selskabsskat                  | 53.230                   | 38.047                   |
|      | Andre tilgodehavender                        | 8.366                    | 0                        |
|      |  | <u>18.054.985</u>        | <u>20.368.934</u>        |
| 9    | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>6.434.583</u>         | <u>3.381.302</u>         |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>24.489.568</u>        | <u>23.750.236</u>        |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>39.447.672</u></u> | <u><u>39.225.968</u></u> |

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Balance

| Note | kr.  | <u>2023/24</u>    | <u>2022/23</u>    |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>  |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>   |                   |                   |
|      | Selskabskapital  | 500.000           | 500.000           |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi             | 0                 | 0                 |
|      | Overført resultat  | -48.174           | 5.169.137         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <u>451.826</u>    | <u>5.669.137</u>  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                   |                   |
|      | Udskudt skat   | 39.886            | 28.863            |
| 8    | Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6.007.410         | 2.484.246         |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <u>6.047.296</u>  | <u>2.513.109</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| 10   | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |                   |                   |
|      | Anden gæld   | 154.107           | 151.086           |
|      |  | <u>154.107</u>    | <u>151.086</u>    |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |                   |                   |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 32.690.848        | 30.832.005        |
|      | Anden gæld   | 103.595           | 60.631            |
|      |  | <u>32.794.443</u> | <u>30.892.636</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <u>32.948.550</u> | <u>31.043.722</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                                      | <u>39.447.672</u> | <u>39.225.968</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | <u>Selskabskapital</u> | <u>Reserve for<br/>nettoopskrivning<br/>efter indre værdi</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|----------------------------------|------------------------|---|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022         | 500.000                | 5.371.513   | 26.795.752               | 32.667.265       |
| Ændring i regnskabspraksis       | 0                      | -5.371.513  | -7.625.734               | -12.997.247      |
| Korrigeret egenkapital           |                        |   |                          |                  |
| 1. juli 2022                     | 500.000                | 0   | 19.170.018               | 19.670.018       |
| Overført via resultatdisponering | 0                      | 0   | -14.000.881              | -14.000.881      |
| <b>Egenkapital 1. juli 2023</b>  | <b>500.000</b>         | <b>0</b>  | <b>5.169.137</b>         | <b>5.669.137</b> |
| Overført via resultatdisponering | 0                      | 0   | -5.217.311               | -5.217.311       |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024</b> | <b>500.000</b>         | <b>0</b>  | <b>-48.174</b>           | <b>451.826</b>   |

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsinvest Odense ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Fremover måles grunde og bygninger til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Hidtil er investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Praksisændringen gennemføres idet måling af investeringsejendomme til kostpris efter ledelsens opfattelse bedre afspejler et retvisende billede i forhold til ledelsens og ejernes nuværende fokus, hvor aktiver anses som langfristede og hvor ledelsens og ejernes fokus ikke er på løbende dagsværdireguleringer. Herudover måles investeringsejendommene i den overliggende koncern til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen sikrer derfor også en ens regnskabspraksis med den koncern, virksomheden indgår i.

Den samlede balancemæssig effekt af praksisændringen for regnskabsåret 2022/23 udgør en ændring på 9.723 kr. Udskudt skat reguleres med -522 t.kr. Korrektionen af praksisændringen har påvirket egenkapitalen med 9.201 t.kr. pr. 30.06.2023. Den ændrede anvendte regnskabspraksis medfører en positiv regulering af årets resultat før skat i 2022/23 på 3.703 t.kr. og efter skat på 3.797 t.kr. Skat af årets resultat er positiv påvirket med 94 kr.

Den samlede balancemæssig effekt af praksisændringen for regnskabsåret 2023/24 udgør en negativ ændring på 9.879 t.kr. Udskudt skat reguleres med 0 kr. Korrektionen af praksisændringen har påvirket egenkapitalen negativt med 9.357 t.kr. pr. 30.06.2024. Den ændrede anvendte regnskabspraksis medfører en negativ regulering af årets resultat før skat i 2023/24 på 157 t.kr. og efter skat på 122 t.kr. Skat af årets resultat er negativt påvirket med 34 kr.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forbindelse med ændringen af anvendt regnskabspraksis, er der foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

#### 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.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Personaleomkostninger

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

##### 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:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Grunde og bygninger | 30-50 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.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

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

Virksomheden 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

Materielle anlægsaktiver (herunder investeringsejendomme) 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.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### 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 anskaffelsværdien.

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.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

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

##### 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 2023 - 30. juni 2024

### 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 2 Kapitalforhold

Selskabet har pr. 30. juni 2024 tabt halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidige positive resultater. Gæld til tilknyttede virksomheder vil ikke blive krævet indfriet til og med 30. juni 2025.

| kr.  | <u>2023/24</u>   | <u>2022/23</u>   |
|--|------------------|------------------|
| <b>3 Personaleomkostninger</b>                 |                  |                  |
| Lønninger                                      | 509.246          | 0                |
|  | <u>509.246</u>   | <u>0</u>         |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede       | <u>1</u>         | <u>0</u>         |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>                 |                  |                  |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder    | 710.865          | 855.353          |
| Renteindtægter i øvrigt                        | 185.035          | 46.275           |
|  | <u>895.900</u>   | <u>901.628</u>   |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>              |                  |                  |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 1.849.143        | 1.146.234        |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 81.992           | 0                |
|  | <u>1.931.135</u> | <u>1.146.234</u> |
| <b>6 Skat af årets resultat</b>                |                  |                  |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0                | -51.282          |
| Årets regulering af udskudt skat               | 11.023           | 11.023           |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | 0                | 4                |
|  | <u>11.023</u>    | <u>-40.255</u>   |

#### 7 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                 | <u>Grunde og bygninger</u> |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. juli 2023               | 5.329.751                  |
| Kostpris 30. juni 2024              | 5.329.751                  |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2023  | 902.256                    |
| Årets afskrivninger                 | 156.584                    |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2024 | 1.058.840                  |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024 | <u>4.270.911</u>           |



## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

| kr.  | Kapitalandele i<br>tilknyttede<br>virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. juli 2023                      | 28.470.097                                     |
| Kostpris 30. juni 2024                     | 28.470.097                                     |
| Værdireguleringer 1. juli 2023             | -19.906.103                                    |
| Andel af årets resultat                    | -3.884.211                                     |
| Værdireguleringer 30. juni 2024            | -23.790.314                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b> | <b>4.679.783</b>                               |
| Regnskabsmæssig værdi fordeles således:    |  |
| Aktiver                                    | 10.687.193                                     |
| Passiver                                   | -6.007.410                                     |
|  | <b>4.679.783</b>                               |

#### Tilknyttede virksomheder

| Navn                              | Ejerandel |
|-----------------------------------|-----------|
| TG 34 ApS                         | 100,00 %  |
| HS Ejendomsinvest Hunderupvej ApS | 100,00 %  |
| HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS  | 100,00 %  |
| HS Ejendomsinvest Mageløs ApS     | 100,00 %  |
| HS Ejendomsinvest Klostervej ApS  | 100,00 %  |

#### 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 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 154.107 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

##### Andre eventualforpligtelser

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

#### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling af ydelser i ejerforeningen er tinglyst pant i grunde og bygninger på 6.870 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, som pr. balancedagen udgør 0 kr.