



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

H.S. Ejendomme A/S

Europaplads 2, 7.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 94 44 93

Årsrapport for perioden
1. juli 2021 til 30. juni 2022
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. oktober 2022

Bent Martin Møller
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022 | 10 |
| Balance 30. juni 2022 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for H.S. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

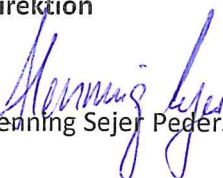
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 21. oktober 2022

Direktion


Henning Sejer Pedersen


Carsten Lykke

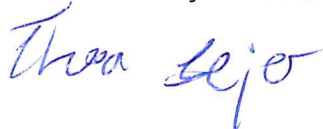
Bestyrelse


Bent Martin Møller


Henning Sejer Pedersen


Simon Sejer Pedersen

Thea Marie Sejer Pedersen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H.S. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.S. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

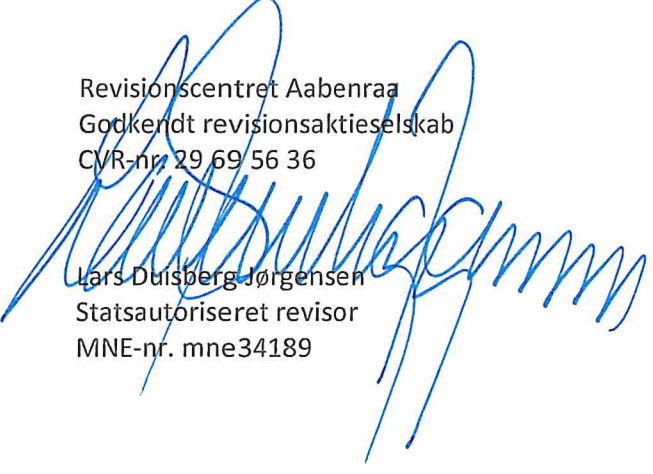
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


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

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

Aabenraa, den 21. oktober 2022

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36


Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189


Michael Munk-Fredslund
Registreret revisor
MNE-nr. mne17509

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | H.S. Ejendomme A/S Europaplads 2, 7. 8000 Aarhus C CVR-nr.: 32 94 44 93 Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 Hjemsted: Aarhus |
| Bestyrelse | Bent Martin Møller Henning Sejer Pedersen Simon Sejer Pedersen Thea Marie Sejer Pedersen |
| Direktion | Henning Sejer Pedersen Carsten Lykke |
| Revision | Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 8.271, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 9.861.529.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.S. Ejendomme A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning, der indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Omkostninger på ejendomme

Omkostninger indeholder det forbrug af el, vand og varme, ejendomsskat og forsikring mv. der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

| | Brugstid |
|-----------|-----------------------------|
| Bygninger | 30 år Scrapv. 26.500.000 |

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 718.092 | 32.386 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -20.208 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 697.884 | 32.386 |
| Finansielle indtægter | | 21.579 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -708.879 | -274.334 |
| Resultat før skat | | 10.584 | -241.948 |
| Skat af årets resultat | | -2.313 | 200.206 |
| Årets resultat | | <u>8.271</u> | <u>-41.742</u> |
| Ekstraordinært udbytte | | 4.500.000 | 0 |
| Overført resultat | | -4.491.729 | -41.742 |
| | | <u>8.271</u> | <u>-41.742</u> |

Balance 30. juni 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|---------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | 27.086.043 | 27.106.251 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>27.086.043</u> | <u>27.106.251</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>27.086.043</u> | <u>27.106.251</u> |
| Andre tilgodehavender | | 78.683 | 7.186.686 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>4.569</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>83.252</u> | <u>7.186.686</u> |
| Værdipapirer | | <u>2.647.339</u> | <u>0</u> |
| Værdipapirer | | <u>2.647.339</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.386.269</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>5.116.860</u> | <u>7.186.686</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>32.202.903</u></u> | <u><u>34.292.937</u></u> |

Balance 30. juni 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 600.000 | 600.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 9.052.172 | 9.052.172 |
| Overført resultat | | <u>209.357</u> | <u>4.701.086</u> |
| Egenkapital | | <u>9.861.529</u> | <u>14.353.258</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>2.152.579</u> | <u>2.156.932</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>2.152.579</u> | <u>2.156.932</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>16.429.406</u> | <u>17.119.491</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>16.429.406</u> | <u>17.119.491</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 237.035 | 328.556 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 31.033 | 45.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.178.239 | 0 |
| Selskabsskat | | 6.666 | 0 |
| Anden gæld | | <u>306.416</u> | <u>289.700</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.759.389</u> | <u>663.256</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>20.188.795</u> | <u>17.782.747</u> |
| Passiver i alt | | <u>32.202.903</u> | <u>34.292.937</u> |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Foreslået ekstraordinær t udbytte | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021 | 600.000 | 9.052.172 | 4.701.086 | 0 | 14.353.258 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -4.500.000 | -4.500.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -4.491.729 | 0 | -4.491.729 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 | 0 | 4.500.000 | 4.500.000 |
| Egenkapital 30. juni 2022 | 600.000 | 9.052.172 | 209.357 | 0 | 9.861.529 |

Noter

| | <u>2021/22</u> |
|--|--------------------------|
| | kr. |
| 1 Oplysning om dagsværdi | |
| Værdipapirer | |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>-349.874</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>2.647.339</u> |
| | |
| | <u>2021/22</u> |
| | kr. |
| | <u>2020/21</u> |
| | kr. |
| 2 Finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 27.317 |
| Andre finansielle omkostninger | 0 |
| | <u>681.562</u> |
| | <u>274.334</u> |
| | <u><u>708.879</u></u> |
| | <u><u>274.334</u></u> |
| 3 Materielle anlægsaktiver | |
| | Grunde og byg- |
| | ninger |
| | <u>16.118.762</u> |
| Kostpris 1. juli 2021 | <u>16.118.762</u> |
| Kostpris 30. juni 2022 | <u>16.118.762</u> |
| | <u>11.605.349</u> |
| Opskrivninger 1. juli 2021 | <u>11.605.349</u> |
| Opskrivninger 30. juni 2022 | <u>11.605.349</u> |
| | 617.860 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2021 | 617.860 |
| Årets afskrivninger | <u>20.208</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2022 | <u>638.068</u> |
| | <u>27.086.043</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022 | <u><u>27.086.043</u></u> |

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2021 | Gæld 30. juni 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.448.047 | 16.666.441 | 237.035 | 15.569.810 |
| | 17.448.047 | 16.666.441 | 237.035 | 15.569.810 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HS Holding, Bolderslev ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling efter 7. juli 2021.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede panthæftelse udgør t.kr. 17.000, mens den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 27.106.