



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 2022 til 30. juni 2023
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. oktober 2023

Bent Martin Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	9
Balance 30. juni 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 9. oktober 2023

Direktion

Henning Sejer Pedersen

Carsten Lykke

Bestyrelse

Bent Martin Møller

Henning Sejer Pedersen

Simon Sejer Pedersen

Thea Marie Sejer Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i H.S. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.S. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vor udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 9. oktober 2023

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

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

H.S. Ejendomme A/S
Europaplads 2, 7.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32 94 44 93

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Bent Martin Møller
Henning Sejer Pedersen
Simon Sejer Pedersen
Thea Marie Sejer Pedersen

Direktion

Henning Sejer Pedersen
Carsten Lykke

Revisor

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 59.311, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 9.920.840.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.S. Ejendomme A/S for 2022/23 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	Restværdi
Bygninger	30 år	26.500.000 kr.

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 gælds metode 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		668.622	718.092
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.208	-20.208
Resultat før finansielle poster		648.414	697.884
Finansielle indtægter		115.514	21.579
Finansielle omkostninger	2	-684.184	-708.879
Resultat før skat		79.744	10.584
Skat af årets resultat		-20.433	-2.313
Årets resultat		59.311	8.271
Ekstraordinært udbytte		0	4.500.000
Overført resultat		59.311	-4.491.729
		59.311	8.271

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>27.065.835</u>	<u>27.086.043</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>27.065.835</u>	<u>27.086.043</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.065.835</u>	<u>27.086.043</u>
Andre tilgodehavender		43.156	78.683
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.655</u>	<u>4.569</u>
Tilgodehavender		<u>45.811</u>	<u>83.252</u>
Værdipapirer		<u>2.715.106</u>	<u>2.647.339</u>
Værdipapirer		<u>2.715.106</u>	<u>2.647.339</u>
Likvide beholdninger		<u>106.164</u>	<u>2.386.269</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.867.081</u>	<u>5.116.860</u>
Aktiver i alt		<u>29.932.916</u>	<u>32.202.903</u>

Balance 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Reserve for opskrivninger		9.052.172	9.052.172
Overført resultat		268.668	209.357
Egenkapital		<u>9.920.840</u>	<u>9.861.529</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.148.218	2.152.579
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.148.218</u>	<u>2.152.579</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.282.239	16.429.406
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>16.282.239</u>	<u>16.429.406</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	165.039	237.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.558	31.033
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.045.847	3.178.239
Selskabsskat		24.794	6.666
Anden gæld		330.381	306.416
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.581.619</u>	<u>3.759.389</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.863.858</u>	<u>20.188.795</u>
Passiver i alt		<u>29.932.916</u>	<u>32.202.903</u>

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	600.000	9.052.172	209.357	9.861.529
Årets resultat	0	0	59.311	59.311
Egenkapital 30. juni 2023	600.000	9.052.172	268.668	9.920.840

Noter

	<u>2022/23</u>
	kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Værdipapirer	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>218.834</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.715.106</u>
	<u>2022/23</u>
	kr.
	<u>2021/22</u>
	kr.
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.180
Andre finansielle omkostninger	671.004
	<u>684.184</u>
	<u>708.879</u>
3 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og byg-
	ninger
	<u>16.118.762</u>
Kostpris 1. juli 2022	<u>16.118.762</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>16.118.762</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	<u>11.605.349</u>
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>11.605.349</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	638.068
Årets afskrivninger	<u>20.208</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>658.276</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>27.065.835</u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>15.460.486</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.666.441	16.447.278	165.039	15.617.496
	16.666.441	16.447.278	165.039	15.617.496

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. 27.065.

Henning Sejer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Sejer Pedersen
Direktør
ID: 4185ac99-08f6-45da-8897-939274d8629a
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2023 kl.: 07:06:56
Underskrevet med MitID



Carsten Lykke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Lykke
Direktør
ID: aa9afa9c-b7e9-478d-a294-1fb5b7a19b97
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 13:43:17
Underskrevet med MitID



Henning Sejer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Sejer Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 4185ac99-08f6-45da-8897-939274d8629a
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2023 kl.: 07:07:56
Underskrevet med MitID



Simon Sejer Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Simon Sejer Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: f79e72b8-ca68-4790-b795-86a3cf153788
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2023 kl.: 17:53:43
Underskrevet med MitID



Thea Marie Sejer Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thea Marie Sejer Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3a20da59-82c3-4e0f-91a4-ad6d3363a6f3
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2023 kl.: 09:34:43
Underskrevet med MitID



Bent Martin Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Martin Møller
Bestyrelsesmedlem
ID: f186d087-e6d2-4298-b2fa-8b0e0bb89f80
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2023 kl.: 09:05:30
Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Duisberg Jørgensen
Revisor
ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2023 kl.: 09:44:20
Underskrevet med MitID



Bent Martin Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Martin Møller
Dirigent
ID: f186d087-e6d2-4298-b2fa-8b0e0bb89f80
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2023 kl.: 09:47:36
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.