



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 2020 til 30. juni 2021

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. december 2021

Bent Martin Møller
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

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 2020 - 30. juni 2021	10
Balance 30. juni 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. december 2021

Direktion

Carsten Lykke

Bestyrelse

Henning Sejer Pedersen

Simon Sejer Pedersen

Bent Martin Møller

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 revisoreres 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 konklusioner 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 16. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021 Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Henning Sejer Pedersen Simon Sejer Pedersen Bent Martin Møller
Direktion	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 2020/21 udviser et underskud på kr. 41.742, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 14.353.258.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.S. Ejendomme A/S for 2020/21 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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		32.386	6.944.116
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-450.586</u>
Resultat før finansielle poster		32.386	6.493.530
Finansielle indtægter		0	17.431
Finansielle omkostninger	1	<u>-274.334</u>	<u>-662.659</u>
Resultat før skat		-241.948	5.848.302
Skat af årets resultat		<u>200.206</u>	<u>-1.280.161</u>
Årets resultat		<u>-41.742</u>	<u>4.568.141</u>
Overført resultat		<u>-41.742</u>	<u>4.568.141</u>
		<u>-41.742</u>	<u>4.568.141</u>

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	27.106.251	28.700.000
Materielle anlægsaktiver		<u>27.106.251</u>	<u>28.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.106.251</u>	<u>28.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	338.524
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.055.963
Andre tilgodehavender		7.186.686	26.375
Tilgodehavender		<u>7.186.686</u>	<u>1.420.862</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>38.463</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.186.686</u>	<u>1.459.325</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.292.937</u></u>	<u><u>30.159.325</u></u>

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Reserve for opskrivninger		9.052.172	10.380.023
Overført resultat		4.701.086	4.742.828
Egenkapital		14.353.258	15.722.851
Hensættelse til udskudt skat		2.156.932	2.791.770
Hensatte forpligtelser i alt		2.156.932	2.791.770
Gæld til realkreditinstitutter		17.119.491	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.119.491	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	328.556	0
Kreditinstitutter		0	389
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	53.640
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	416.439
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	1.558.777
Anden gæld		289.700	9.582.503
Periodeafgrænsningsposter		0	32.956
Kortfristede gældsforpligtelser		663.256	11.644.704
Gældsforpligtelser i alt		17.782.747	11.644.704
Passiver i alt		34.292.937	30.159.325

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	600.000	10.380.023	4.742.828	15.722.851
Årets resultat	0	0	-41.742	-41.742
Skat af egenkapitalbevægelser	0	374.522	0	374.522
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-1.702.373	0	-1.702.373
Egenkapital 30. juni 2021	600.000	9.052.172	4.701.086	14.353.258

Noter

	2020/21	2019/20		
	kr.	kr.		
1 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	12.570		
Andre finansielle omkostninger	274.334	650.089		
	<u>274.334</u>	<u>662.659</u>		
2 Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2020		16.010.138		
Tilgang i årets løb		<u>108.624</u>		
Kostpris 30. juni 2021		<u>16.118.762</u>		
Opskrivninger 1. juli 2020		13.307.722		
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		<u>-1.702.373</u>		
Opskrivninger 30. juni 2021		<u>11.605.349</u>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020		<u>617.860</u>		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021		<u>617.860</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021		<u><u>27.106.251</u></u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2020	30. juni 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>17.448.047</u>	<u>328.556</u>	<u>15.505.026</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>17.448.047</u></u>	<u><u>328.556</u></u>	<u><u>15.505.026</u></u>

Noter

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede pant hæftelse 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Lykke

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-503269553369
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2021 kl.: 14:39:50
Underskrevet med NemID

Bent Martin Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-174959588306
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2021 kl.: 15:59:35
Underskrevet med NemID

Simon Sejer Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-422263191024
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2021 kl.: 19:10:48
Underskrevet med NemID

Henning Sejer Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-509588001255
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2021 kl.: 07:37:40
Underskrevet med NemID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 80046972
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2021 kl.: 07:44:12
Underskrevet med NemID

Bent Martin Møller

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-174959588306
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2021 kl.: 13:34:04
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: fde6efcd1uUq246379267