

# HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS

Næsbyvej 26, 5000 Odense C

CVR-nr. 37 10 33 49

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2019

Dirigent:



.....





## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019   | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

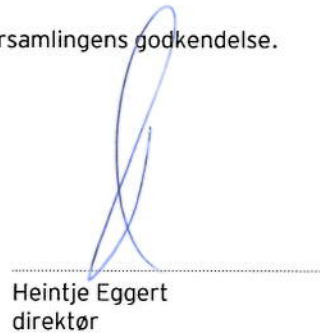
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. oktober 2019

Direktion:

  
-----  
Hans Schweers  
direktør  
-----  
Heintje Eggert  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.
- ▶ 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 10. oktober 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Brian Skovhus Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne27701



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS   |
| Adresse, postnr., by | Næsbyvej 26, 5000 Odense C   |
| CVR-nr.              | 37 10 33 49  |
| Stiftet              | 22. september 2015   |
| Hjemstedskommune     | Odense   |
| Regnskabsår          | 1. juli 2018 - 30. juni 2019   |
| Direktion            | Hans Schweers, direktør<br>Heintje Eggert, direktør  |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der foretages skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien. Vi henviser til note 5.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 119.250 kr. mod et overskud på 1.508.646 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 5.137.346 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2018/19  | 2017/18   |
|------|--|----------|-----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | 534.781  | 499.171   |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -58.513  | 1.881.993 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | 476.268  | 2.381.164 |
| 2    | Finansielle omkostninger                     | -324.193 | -467.368  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | 152.075  | 1.913.796 |
| 3    | Skat af årets resultat                       | -32.825  | -405.150  |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | 119.250  | 1.508.646 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |          |           |
|      | Overført resultat                            | 119.250  | 1.508.646 |
|      |  | 119.250  | 1.508.646 |



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

| Note | kr.                            | <u>2018/19</u>    | <u>2017/18</u>    |
|------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                 |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>           |                   |                   |
| 4    | Materielle anlægsaktiver       |                   |                   |
| 5    | Investeringsejendomme          | 22.830.000        | 21.350.000        |
|      |                                | <u>22.830.000</u> | <u>21.350.000</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u>22.830.000</u> | <u>21.350.000</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>       |                   |                   |
|      | Tilgodehavender                |                   |                   |
|      | Andre tilgodehavender          | 24.600            | 0                 |
|      |                                | <u>24.600</u>     | <u>0</u>          |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>    | 12.771            | 422.692           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u>37.371</u>     | <u>422.692</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>           | <u>22.867.371</u> | <u>21.772.692</u> |

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

| Note | kr.                                      | <u>2018/19</u>           | <u>2017/18</u>           |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                          |                          |                          |
|      | <b>Egenkapital</b>                       |                          |                          |
| 6    | Anpartskapital                           | 100.000                  | 100.000                  |
|      | Overført resultat                        | 5.037.346                | 4.918.096                |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <u>5.137.346</u>         | <u>5.018.096</u>         |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                          |                          |
|      | Udskudt skat                             | 411.000                  | 412.000                  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <u>411.000</u>           | <u>412.000</u>           |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                |                          |                          |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |                          |
|      | Anden gæld                               | 370.350                  | 352.040                  |
|      |  | <u>370.350</u>           | <u>352.040</u>           |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |                          |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 4.251                    | 4.293                    |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 16.884.091               | 15.965.898               |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag             | 25.630                   | 11.990                   |
|      | Anden gæld                               | 34.703                   | 8.375                    |
|      |  | <u>16.948.675</u>        | <u>15.990.556</u>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <u>17.319.025</u>        | <u>16.342.596</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                    | <u><u>22.867.371</u></u> | <u><u>21.772.692</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2017         | 100.000               | 3.409.450                | 3.509.450        |
| Overført via resultatdisponering | 0                     | 1.508.646                | 1.508.646        |
| <b>Egenkapital 1. juli 2018</b>  | <b>100.000</b>        | <b>4.918.096</b>         | <b>5.018.096</b> |
| Overført via resultatdisponering | 0                     | 119.250                  | 119.250          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2019</b> | <b>100.000</b>        | <b>5.037.346</b>         | <b>5.137.346</b> |

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielleposter omfatter renteomkostninger.

#### 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.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

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

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

+/-Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring)

- Renholdelse

- Udvendig vedligeholdelse

- Indvendig vedligeholdelse

- Administrationsudgifter

= Nettoresultat

Dagsværdi = nettoresultat/(afkastkrav)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 4,25 % for beboelse.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

##### 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.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

| kr.  | 2018/19        | 2017/18        |
|--|----------------|----------------|
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 324.193        | 467.368        |
|  | <u>324.193</u> | <u>467.368</u> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 32.472         | -6.850         |
| Årets regulering af udskudt skat               | -1.000         | 412.000        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | 1.353          | 0              |
|  | <u>32.825</u>  | <u>405.150</u> |

### 4 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                 | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. juli 2018               | 19.637.286                 |
| Tilgange                            | 1.538.513                  |
| Kostpris 30. juni 2019              | <u>21.175.799</u>          |
| Opskrivninger 1. juli 2018          | 1.712.714                  |
| Årets værdireguleringer             | -58.513                    |
| Opskrivninger 30. juni 2019         | <u>1.654.201</u>           |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | <u>22.830.000</u>          |

### 5 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

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

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,25 % for 2018/19 mod 4,00 % for 2017/18).

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.830.000 kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 2.370.000 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.000.000 kr.

### 6 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 100.000 kr. de seneste 4 år.

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019****Noter****7 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 senere end 5 år fra balancedagen.

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med HS Metalservice nr. 1 ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter, kildeskat på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen.

**9 Sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. juni 2019.

**10 Nærtstående parter****Oplysning om koncernregnskaber**

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