

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2023**

**H.C. Ejendomme ApS**  
Kastrupvej 37  
Haraldsted  
4100 Ringsted

CVR nr. 38751514

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 10. juli 2024

**Dirigent**

John Nyegaard

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for H.C. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 10. juli 2024

## Direktion

John Nyegaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i H.C. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 10. juli 2024

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for H.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	373.768	508.582
1. Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.000.000
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>373.768</b>	<b>-1.491.418</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-135.684	-78.623
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>238.084</b>	<b>-1.570.041</b>
Skat af årets resultat	-53.705	336.943
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>184.379</b>	<b>-1.233.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	184.379	-1.233.098
<b>Disponeret i alt</b>	<b>184.379</b>	<b>-1.233.098</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	10.000.000	10.000.000
2. Investeringsjendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>170.794</u>	<u>88.378</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>170.794</u></b>	<b><u>88.378</u></b>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>210</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>210</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>170.794</u></b>	<b><u>88.588</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.170.794</u></b>	<b><u>10.088.588</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	4.343.655	4.343.655
Overført resultat	1.559.798	1.375.419
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>5.953.453</b>	<b>5.769.074</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.368.608	1.349.865
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.368.608</b>	<b>1.349.865</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.555.717	1.987.477
Gæld selskabsdeltagere og ledelse	56.723	40.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.612.440</b>	<b>2.028.406</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	437.000	430.000
Kreditinstitutter i øvrigt	294	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	38.500
Anden gæld	786.999	472.743
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.236.293</b>	<b>941.243</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.848.733</b>	<b>2.969.649</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.170.794</b>	<b>10.088.588</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	2023	2022
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overkurs ved emission</b>		
Primo	4.343.655	4.343.655
<b>Ultimo</b>	<b>4.343.655</b>	<b>4.343.655</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	1.375.419	2.608.517
Overført fra resultatdisponering	184.379	-1.233.098
<b>Ultimo</b>	<b>1.559.798</b>	<b>1.375.419</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.953.453</b>	<b>5.769.074</b>

# Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	0

## 2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Ejendommen indeholder en række bygninger og et stort areal landbrugsjord.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent 10,0 % og landbrugsjorden er baseret på en markedspris på t.kr 150 pr. ha. Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2023 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -483 og t.kr. 533.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

## 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 1.993, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.000.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.800 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld for 3. mand.

# Noter

---

## Investerings- ejendomme

### 6. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2023  
Dagsværdiniveau

10.000.000  
3

#### Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

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.

## John Nyegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Nyegaard

Direktør

ID: 19912877-cea0-49e4-8646-82f0d9dd2fab

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2024 kl.: 13:22:56

Underskrevet med MitID



## Tom Sønderup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Sønderup

Revisor

ID: f912a5ff-63ee-4054-bfe1-b6fe6350ab8a

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2024 kl.: 14:15:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 10d65f5XXyz251944114

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](http://www.esignatur.dk).