

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2019**

**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 15. september 2020

**Dirigent**

Helle Christensen

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Selskabets årsrapport for 2019 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 15. september 2020

### **Direktion**

Helle Christensen

## 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 15. september 2020

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

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for H.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019 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 afktuelle 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 nominal 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

| Note                                   | 2019                  | 2018                  |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste                      | 326.270               | 169.272               |
| Øvrige finansielle omkostninger        | <u>-61.970</u>        | <u>-63.540</u>        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b><u>264.300</u></b> | <b><u>105.732</u></b> |
| Skat af årets resultat                 | <u>-58.803</u>        | <u>-24.385</u>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b><u>205.497</u></b> | <b><u>81.347</u></b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                       |                       |
| Overført resultat                      | <u>205.497</u>        | <u>81.347</u>         |
| <b>Disponeret i alt</b>                | <b><u>205.497</u></b> | <b><u>81.347</u></b>  |



## Balance pr. 31. december

| Note   | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
| 1. Grunde og bygninger                       | 10.000.000        | 10.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>10.000.000</b> | <b>10.000.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   | <b>10.000.000</b> | <b>10.000.000</b> |
| <br>   |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 188.285           | 279.904           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>188.285</b>    | <b>279.904</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <b>188.285</b>    | <b>279.904</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>10.188.285</b> | <b>10.279.904</b> |

## Balance pr. 31. december

| Note   | 2019                     | 2018                     |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                          |                          |
| <b>2. Egenkapital</b>                        |                          |                          |
| Virksomhedskapital                           | 50.000                   | 50.000                   |
| Overkurs ved emission                        | 4.343.655                | 4.343.655                |
| Overført resultat                            | 355.642                  | 150.144                  |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     | <b><u>4.749.297</u></b>  | <b><u>4.543.799</u></b>  |
| <br>   |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat                | 1.293.362                | 1.273.705                |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>           | <b><u>1.293.362</u></b>  | <b><u>1.273.705</u></b>  |
| <br>   |                          |                          |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>    |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 3.327.507                | 3.784.875                |
| Gæld selskabsdeltagere og ledelse            | 100.733                  | 117.041                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b><u>3.428.240</u></b>  | <b><u>3.901.916</u></b>  |
| <br>   |                          |                          |
| Kortfristet andel af langfristet gæld        | 458.000                  | 458.000                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 58.546                   | 23.000                   |
| Selskabsskat                                 | 39.030                   | 4.475                    |
| Anden gæld                                   | 161.810                  | 75.009                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b><u>717.386</u></b>    | <b><u>560.484</u></b>    |
| <br>   |                          |                          |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>               | <b><u>4.145.626</u></b>  | <b><u>4.462.400</u></b>  |
| <br>   |                          |                          |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <b><u>10.188.285</u></b> | <b><u>10.279.904</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| 4. Væsentlige aktiviteter                    |                          |                          |
| 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                          |                          |

# Noter

## 1. Grunde og bygninger

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 2019 baseret på en afkastprocent 10,0 % og landbrugsjorden er baseret på en kvadratkilometerpris på t.kr 150. 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 2019 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -277 og t.kr. 306.

|                                  | 2019             | 2018             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>2. Egenkapital</b>            |                  |                  |
| <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                            | 150.145          | 68.797           |
| Overført fra resultatdisponering | 205.497          | 81.347           |
| <b>Ultimo</b>                    | <b>355.642</b>   | <b>150.144</b>   |
| <b>Egenkapital ultimo</b>        | <b>4.749.297</b> | <b>4.543.799</b> |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 1.485 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. 3.786, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.000.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.800 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld for 3. mand.

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.

## Helle Christensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-836108170507  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2020 kl.: 19:50:58  
Underskrevet med NemID

## Helle Christensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-836108170507  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2020 kl.: 19:50:58  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019958738  
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 05:58:20  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d0def1b8YxJ240549420