

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **Ejendomsselskabet Hof ApS**

Bremerholm 31,  
1069 København K

**CVR-nr. 42308498**

**Årsrapport 2022/23**

Penneo dokumentnøgle: Q4H0-Q73BJ-A0DJ8-0GE6Q-EM4M5-N55DG

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2023

---

Johan Bangsborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Hof ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 26. september 2023

### Direktion

Johan Bangsborg  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hof ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hof ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Helsingør, den 26. september 2023

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

mne8285

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ejendomsselskabet Hof ApS  
Bremerholm 31,  
1069 København K  
CVR-nr. 42308498  
Stiftelsesdato 14. april 2021  
Regnskabsår 1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Direktion**

Johan Bangsborg, Direktør

**Revisor**

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje og administrere ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi.

Ændringer i lejeforhold og forrentningsprocent vil medføre ændring af værdiansættelsen af ejendommene.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på 6.300.901 kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på 35.061.829 kr., og en egenkapital på 11.407.757 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hof ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for værdiansættelse for værdiansættelse af investeringsejendommene. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, hvor investeringsejendommene tidligere har været indregnet til kostpris. Ændringen har medført en forbedring af resultat og egenkapitalen på 6.351.874 kr..

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposten andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler 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 værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>507.867</b>	<b>-23.609</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		8.143.429	0
Finansielle indtægter	1	56.826	2.585
Finansielle omkostninger	2	-630.044	-662.494
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.078.078</b>	<b>-683.518</b>
Skat af årets resultat	3	-1.777.177	150.374
<b>Årets resultat</b>		<b>6.300.901</b>	<b>-533.144</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.300.901	-533.144
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.300.901</b>	<b>-533.144</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	35.061.829	26.633.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.061.829</b>	<b>26.633.850</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	4.698.667
Udskudte skatteaktiver		0	150.374
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>4.849.041</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.061.829</b>	<b>31.482.891</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>185.565</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>185.565</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.061.829</b>	<b>31.668.456</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.640.000	5.640.000
Overført resultat		5.767.757	-533.144
<b>Egenkapital</b>		<b>11.407.757</b>	<b>5.106.856</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.626.803	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.626.803</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.041.000	26.552.600
Gæld til banker		4.341.041	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.382.041</b>	<b>26.552.600</b>
Gæld til banker		76.055	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.208	0
Anden gæld		52.565	9.000
Deposita		360.300	0
Forudbetalt leje		120.100	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>645.228</b>	<b>9.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.027.269</b>	<b>26.561.600</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.061.829</b>	<b>31.668.456</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2022	5.640.000	-533.144	5.106.856
Årets resultat	0	6.300.901	6.300.901
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>5.640.000</b>	<b>5.767.757</b>	<b>11.407.757</b>

## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	56.826	2.585
	<b>56.826</b>	<b>2.585</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	630.044	662.494
	<b>630.044</b>	<b>662.494</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-1.777.177	150.374
	<b>-1.777.177</b>	<b>150.374</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	26.633.850	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	284.550	26.633.850
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.918.400</b>	<b>26.633.850</b>
Dagsværdiregulering primo	0	0
Dagsværdiregulering	8.143.429	0
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>8.143.429</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.061.829</b>	<b>26.633.850</b>

Investeringsejendomme:

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en udlejningsejendom, indeholdende 8 lejligheder.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsdata for lignende udlejningsejendomme i samme geografiske område. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Årlig leje pr. kvadratmeter, 2.139 kr.

Anvendt afkastkrav i 2022/23 3,5%

Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,25% og -0,25%, hvor øvrige faktorer i dagsværdien er uændrede.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2023 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav

+0,25%: 2.337 t.kr.

-0,25%: -2.697 t.kr

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17 mio.kr., og bankgæld på 4,4 mio.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 35 mio.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult

### Direktør og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Hof ApS

Serienummer: cbb2691e-d34c-4005-8742-cf3bcc9e4c42

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-09-26 07:09:26 UTC



## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 109.70.xxx.xxx

2023-09-26 08:07:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>