

# **H.S. Invest, Hillerød A/S**

**Sørupvej 76, Sørup, 3480 Fredensborg**

**CVR-nr. 47 79 58 18**

## **Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2018.

---

**Pernille Skouboe Raun**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for H.S. Invest, Hillerød A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 19. september 2018

### Direktion

Pernille Skouboe Raun  
Direktør

### Bestyrelse

Nils Henrik Skouboe Svendsen  
Bestyrelsesformand

Pernille Skouboe Raun  
Bestyrelsesmedlem

Bente Eriksen Svendsen  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i H.S. Invest, Hillerød A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.S. Invest, Hillerød A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 regnskabsbrugere 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 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.
- 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 konklusioner 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 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Hillerød, den 19. september 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Lars Harder  
registreret revisor  
mne593

Bo Lysen  
statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

H.S. Invest, Hillerød A/S  
Sørupvej 76, Sørup  
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 47 79 58 18  
Hjemsted: Fredensborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
45. regnskabsår

### Bestyrelse

Nils Henrik Skouboe Svendsen, Bestyrelsesformand  
Pernille Skouboe Raun, Bestyrelsesmedlem  
Bente Eriksen Svendsen, Bestyrelsesmedlem

### Direktion

Pernille Skouboe Raun, Direktør

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme. Endvidere foretages investering i vædipapirer samt anden finansiel virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 4.118.932 mod 4.130.033 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.818.560 mod 2.765.427 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2017/18 faldet med 1.042.197, fra 1.781.244 til 739.047

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for H.S. Invest, Hillerød A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter H.S. Invest, Hillerød A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsætning	4.118.932	4.130.033
Andre driftsindtægter	56.400	0
Andre eksterne omkostninger	-715.272	-721.684
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-988.557	-1.152.619
Værdiregulering af investeringsejendomme	390.406	-382.634
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.861.909</b>	<b>1.873.096</b>
1 Personaleomkostninger	-670.215	-867.365
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.400	-67.400
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.124.294</b>	<b>938.331</b>
Andre finansielle indtægter	2.478.310	3.087.442
2 Øvrige finansielle omkostninger	-974.002	-483.252
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.628.602</b>	<b>3.542.521</b>
Skat af årets resultat	-810.042	-777.094
<b>Årets resultat</b>	<b>2.818.560</b>	<b>2.765.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	7.340.000
Udbytte for regnskabsåret	917.500	1.468.000
Overføres til overført resultat	1.901.060	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.042.573
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.818.560</b>	<b>2.765.427</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.800	134.800
3 Investeringsejendomme	51.200.000	49.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.233.800</u>	<u>49.534.800</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.340.000	1.125.000
Andre tilgodehavender	200.000	1.500.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.540.000</u>	<u>2.625.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>53.773.800</u></b>	<b><u>52.159.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.646	62.663
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	386.811
Andre tilgodehavender	235.927	118.453
Periodeafgrænsningsposter	2.000	2.000
Tilgodehavender i alt	<u>287.573</u>	<u>569.927</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	20.031.774	20.003.183
Værdipapirer i alt	<u>20.031.774</u>	<u>20.003.183</u>
Likvide beholdninger	739.047	1.781.244
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>21.058.394</u></b>	<b><u>22.354.354</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.832.194</u></b>	<b><u>74.514.154</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	1.835.000	1.835.000
5	Overkurs ved emission	1.579.300	1.579.300
6	Overført resultat	48.939.521	47.038.461
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	917.500	1.468.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>53.271.321</u></b>	<b><u>51.920.761</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	868.400	579.100
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>868.400</u></b>	<b><u>579.100</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	15.540.852	16.918.120
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.540.852</u>	<u>16.918.120</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.350.000	1.320.000
	Gæld til pengeinstitutter	6.809	3.244
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.038	0
	Selskabsskat	520.742	609.923
	Anden gæld	3.243.032	3.163.006
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.151.621</u>	<u>5.096.173</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.692.473</u></b>	<b><u>22.014.293</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>74.832.194</u></b>	<b><u>74.514.154</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			



## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	615.879	820.403
Pensioner	49.644	49.644
Andre omkostninger til social sikring	4.692	17.318
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>-20.000</u>
	<b><u>670.215</u></b>	<b><u>867.365</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>974.002</u>	<u>483.252</u>
	<b><u>974.002</u></b>	<b><u>483.252</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2017	58.589.899	58.557.265
Tilgang i årets løb	<u>1.409.594</u>	<u>32.634</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b><u>59.999.493</u></b>	<b><u>58.589.899</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	-9.189.899	-8.807.265
Årets regulering til dagsværdi	<u>390.406</u>	<u>-382.634</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2018</b>	<b><u>-8.799.493</u></b>	<b><u>-9.189.899</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>51.200.000</u></b>	<b><u>49.400.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,9%
Højeste afkastprocent	8,0%
Laveste afkastprocent	6,75%

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.DKK 6.880. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.DKK 53.271. til t.DKK 46.391.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2017	1.835.000	1.835.000
	<b>1.835.000</b>	<b>1.835.000</b>

### 5. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission 1. juli 2017	1.579.300	1.579.300
	<b>1.579.300</b>	<b>1.579.300</b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2017	48.939.521	45.741.034
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.042.573
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	7.340.000
	<b>48.939.521</b>	<b>47.038.461</b>

### 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	917.500	1.468.000
	<b>917.500</b>	<b>1.468.000</b>

## Noter

---

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.890.852	18.238.120
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.350.000</u>	<u>-1.320.000</u>
	<b><u>15.540.852</u></b>	<b><u>16.918.120</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.140.852</u>	<u>10.318.120</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med Realkredit Danmark A/S er deponeret ejerpantebreve nom. DKK 25 mio. i ejendommene matr.nr. 254, Roskilde bygrunde. Den samlede bogførte værdi udgør DKK 42 mio. for de pantsatte ejendomme.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har en rest momsreguleringsforpligtelse på DKK 204.200 i forbindelse med køb af ejendommen Stændertorvet 4, 4000 Roskilde. Denne momsreguleringsforpligtelse udløber den 1. januar 2022.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skouboe IVS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# PENNEO

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

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

## Nils Henrik Skouboe Svendsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-350490765584

IP: 2.107.xxx.xxx

2018-09-24 08:47:15Z

NEM ID 

## Pernille Skouboe Raun

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-051482817666

IP: 2.107.xxx.xxx

2018-09-24 08:49:36Z

NEM ID 

## Pernille Skouboe Raun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051482817666

IP: 2.107.xxx.xxx

2018-09-24 08:49:36Z

NEM ID 

## Bente Eriksen Svendsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-499924061600

IP: 2.107.xxx.xxx

2018-09-24 08:52:14Z

NEM ID 

## Lars Harder

Registreret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:74125899

IP: 62.243.xxx.xxx

2018-09-24 08:56:04Z

NEM ID 

## Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.xxx.xxx

2018-10-01 11:04:13Z

NEM ID 

## Pernille Skouboe Raun

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-051482817666

IP: 2.107.xxx.xxx

2018-10-02 07:12:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ENF5U-CJFE-ISPLF-5571L-1EQLT-LSUWN

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 tidsstempelt 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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