

# **H.S. Invest, Hillerød A/S**

**Sørupvej 76, Sørup, 3480 Fredensborg**

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

## **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2017.

---

**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 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 19. september 2017

### Direktion

Pernille Skouboe Raun  
Direktør

### Bestyrelse

Nils Henrik Skouboe Svendsen  
Bestyrelsesformand

Pernille Skouboe Raun  
Bestyrelsesmedlem

Børge Stjernholm  
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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 regnskabsbrugerne 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 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Lars Harder  
registreret revisor

Bo Lysen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	H.S. Invest, Hillerød A/S Sørupvej 76, Sørup 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 47 79 58 18
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	44. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Nils Henrik Skouboe Svendsen, Bestyrelsesformand Pernille Skouboe Raun, Bestyrelsesmedlem Børge Stjernholm, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Pernille Skouboe Raun, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed og usædvanlige forhold ved indregning eller måling

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

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### Nøgletal

	<u>2016/17</u> DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Omsætning	4.130.033	3.846.450	4.227.710
Værdireguleringer	-382.634	-12.950.301	290.084
Direkte omkostninger	-1.152.619	-1.421.297	-960.519
Kapacitetsomkostninger	-769.084	-767.607	-815.328
Finansielle poster	2.604.190	-1.535.635	2.937.921
Resultat før skat	3.542.521	-13.639.318	4.532.815
Samlede aktiver	74.514.154	80.919.518	105.850.500
Egenkapital før udlodning	51.920.761	56.495.334	67.280.666
Ejendomsafkast før renter	6,0%	3,8%	5,0%
Ejendomsafkast efter værdireguleringer	5,2%	-12,2%	5,9%
Afkastningsgrad	5,2%	-12,2%	5,8%
Egenkapitalforrentning	6,6%	-22,5%	8,0%
Likviditetsgrad	357,7%	509,8%	406,2%

### 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den nye årsregnskabslov ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristet gæld. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. juni 2017 på t.kr. 1.468 og pr. 30. juni 2016 på t.kr. 0 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

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

Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år
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 salgpris 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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsætning	4.130.033	3.846.450
Andre eksterne omkostninger	-721.684	-700.207
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.152.619	-1.421.927
Værdiregulering af investeringsejendomme	-382.634	-12.950.301
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.873.096</b>	<b>-11.225.985</b>
1 Personaleomkostninger	-867.365	-1.110.298
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.400	-67.400
<b>Driftsresultat</b>	<b>938.331</b>	<b>-12.403.683</b>
Andre finansielle indtægter	3.087.442	1.024.810
Øvrige finansielle omkostninger	-483.252	-2.560.445
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.542.521</b>	<b>-13.939.318</b>
Skat af årets resultat	-777.094	3.153.986
<b>Årets resultat</b>	<b>2.765.427</b>	<b>-10.785.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	7.340.000	0
Udbytte for regnskabsåret	1.468.000	0
Disponeret fra overført resultat	-6.042.573	-10.785.332
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.765.427</b>	<b>-10.785.332</b>

**Balance 30. juni**

Aktiver		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	134.800	202.200
2	Investeringsejendomme	49.400.000	49.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.534.800</u>	<u>49.952.200</u>
	Kapitalandel i associeret virksomhed	0	129.219
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.125.000	0
	Andre tilgodehavender	1.500.000	1.500.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.625.000</u>	<u>1.629.219</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.159.800</u></b>	<b><u>51.581.419</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.663	112.070
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	386.811	0
	Andre tilgodehavender	118.453	420.097
	Periodeafgrænsningsposter	2.000	12.584
	Tilgodehavender i alt	<u>569.927</u>	<u>544.751</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.003.183	20.645.629
	Værdipapirer i alt	<u>20.003.183</u>	<u>20.645.629</u>
	Likvide beholdninger	1.781.244	8.137.719
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>22.354.354</u></b>	<b><u>29.328.099</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.514.154</u></b>	<b><u>80.909.518</u></b>

**Balance 30. juni**

Passiver	2017	2016
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.835.000	1.835.000
4 Overkurs ved emission	1.579.300	1.579.300
5 Overført resultat	47.038.461	53.081.034
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.468.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>51.920.761</u></b>	<b><u>56.495.334</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	579.100	410.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>579.100</u></b>	<b><u>410.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	16.918.120	18.262.822
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.918.120</u>	<u>18.262.822</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.320.000	1.300.000
Gæld til pengeinstitutter	3.244	1.145
Selskabsskat	609.923	862.271
Anden gæld	3.163.006	3.577.946
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.096.173</u>	<u>5.741.362</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.014.293</u></b>	<b><u>24.004.184</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>74.514.154</u></b>	<b><u>80.909.518</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		



**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	778.251	1.010.135
Pensioner	70.092	70.092
Andre omkostninger til social sikring	19.022	8.424
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>21.647</u>
	<b><u>867.365</u></b>	<b><u>1.110.298</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>2</u>	 <u>2</u>

## Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	58.557.265	78.213.394
Tilgang i årets løb	32.634	2.400.301
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-22.056.430</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>58.589.899</u></b>	<b><u>58.557.265</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	-8.807.265	1.186.606
Årets regulering til dagsværdi	-382.634	-12.950.301
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>2.956.430</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2017</b>	<b><u>-9.189.899</u></b>	<b><u>-8.807.265</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>49.400.000</u></b>	<b><u>49.750.000</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	7,2%
Højeste afkastprocent	9,0%
Laveste afkastprocent	7,0%

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 6.150. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.DKK 52.677 til t.DKK 46.527.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2016	<u>1.835.000</u>	<u>1.835.000</u>
	<b><u>1.835.000</u></b>	<b><u>1.835.000</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. juli 2016	1.579.300	1.579.300
	<b><u>1.579.300</u></b>	<b><u>1.579.300</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	45.741.034	63.866.366
Årets overførte overskud eller underskud	-6.042.573	-10.785.332
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	7.340.000	0
	<b><u>47.038.461</u></b>	<b><u>53.081.034</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.468.000	0
	<b><u>1.468.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.238.120	19.562.822
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.320.000	-1.300.000
	<b><u>16.918.120</u></b>	<b><u>18.262.822</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.318.120</u>	<u>11.762.822</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 39 mio. for de pantsatte ejendomme.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har overtaget en momsreguleringsforpligtelse på DKK 510.507 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 Skovboe IVS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

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: 87.60.76.115

2017-09-21 06:41:13Z

NEM ID 

## Pernille Skouboe Raun

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-051482817666

IP: 87.60.76.115

2017-09-21 06:44:57Z

NEM ID 

## Pernille Skouboe Raun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051482817666

IP: 87.60.76.115

2017-09-21 06:44:57Z

NEM ID 

## Børge Stjernholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:29090084-RID:1246969241603

IP: 193.89.190.222

2017-09-21 11:12:52Z

NEM ID 

## Lars Harder

Registreret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:74125899

IP: 62.243.184.60

2017-09-21 11:47:05Z

NEM ID 

## Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 212.237.96.24

2017-09-25 19:14:44Z

NEM ID 

## Pernille Skouboe Raun

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-051482817666

IP: 87.60.76.115

2017-09-26 06:34:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TGGNX-VEFSK-E15JZ-D6PK4-B13QU-AQOK6

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>. 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>