

H.S. Invest. Hillerød A/S

Sørupvej 76, Sørup, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 47 79 58 18

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2023.

Peter Boholdt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 28. september 2023

Direktion

Pernille Skouboe Raun
Direktør

Bestyrelse

Nils Henrik Skouboe Svendsen
Bestyrelsesformand

Pernille Skouboe Raun
Bestyrelsesmedlem

Peter Boholdt
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.S. Invest. Hillerød A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28. september 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

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
	49. regnskabsår
Bestyrelse	Nils Henrik Skouboe Svendsen, Bestyrelsesformand Pernille Skouboe Raun, Bestyrelsesmedlem Peter Boholdt, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Pernille Skouboe Raun, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme. Endvidere foretages investering i værdipapirer samt anden finansiel virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 57,9 mio kr. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastgrad, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio kr., jævnfør omtale heraf i note 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år, som dog afhænger af udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten, udover udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet 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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i associeret virksomhed 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

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, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og investeringsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	2.997.226	3.100.438
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-4.700.000
1 Personaleomkostninger	-830.851	-731.134
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-51.474	-51.474
Driftsresultat	2.114.901	-2.382.170
Andre finansielle indtægter	2.907.286	402.253
2 Øvrige finansielle omkostninger	-194.491	-2.194.989
Resultat før skat	4.827.696	-4.174.906
Skat af årets resultat	-1.059.742	925.000
Årets resultat	3.767.954	-3.249.906
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.600.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	2.167.954	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.749.906
Disponeret i alt	3.767.954	-3.249.906

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	47.629	99.103
4 Investeringsejendomme	57.900.000	57.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>57.947.629</u>	<u>57.999.103</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	4.506.050	3.633.050
6 Andre tilgodehavender	500.000	500.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.006.050</u>	<u>4.133.050</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>62.953.679</u>	<u>62.132.153</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	111.674	215.996
Periodeafgrænsningsposter	9.929	5.653
Tilgodehavender i alt	<u>121.603</u>	<u>221.649</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	19.287.876	18.227.705
Værdipapirer i alt	<u>19.287.876</u>	<u>18.227.705</u>
Likvide beholdninger	467.524	137.159
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.877.003</u>	<u>18.586.513</u>
Aktiver i alt	<u>82.830.682</u>	<u>80.718.666</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.835.000	1.835.000
Overkurs ved emission	1.579.300	1.579.300
Overført resultat	62.707.917	60.539.963
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.600.000	1.500.000
Egenkapital i alt	67.722.217	65.454.263
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.321.000	3.026.000
Hensatte forpligtelser i alt	3.321.000	3.026.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	5.344.222	6.400.350
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.344.222	6.400.350
Kortfristet del af langfristet gæld	1.057.000	1.058.000
Gæld til pengeinstitutter	1.745	2.987
Gæld til tilknyttede virksomheder	765.773	805.753
Selskabsskat	764.742	0
Anden gæld	3.853.983	3.971.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.443.243	5.838.053
Gældsforpligtelser i alt	11.787.465	12.238.403
Passiver i alt	82.830.682	80.718.666

8 Oplysninger om dagsværdi**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	753.238	654.273
Pensioner	71.892	70.992
Andre omkostninger til social sikring	5.721	5.869
	830.851	731.134
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.494	41.438
Andre finansielle omkostninger	156.997	2.153.551
	194.491	2.194.989
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2022	257.370	257.370
Kostpris 30. juni 2023	257.370	257.370
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-158.267	-106.793
Årets afskrivninger	-51.474	-51.474
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	-209.741	-158.267
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	47.629	99.103
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	60.173.864	60.173.864
Kostpris 30. juni 2023	60.173.864	60.173.864
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	-2.273.864	2.426.136
Årets regulering til dagsværdi	0	-4.700.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	-2.273.864	-2.273.864
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	57.900.000	57.900.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 3 kontorer, beboelses- og butiksejendomme på Sjælland. Ejendommene er fordelt således:

- * Roskilde, 638 m² kontor og 1.496 m² butik. Afkastprocent 6,5%
- * Helsingør, 309 m² beboelse og 273 m² butik. Afkastprocent 8,0%
- * Helsingør, 257 m² beboelse og 117 m² butik. Afkastprocent 5,75%

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen værdiansættes en gang årligt (senest pr. 30.06.2023)..

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene med en tomgangsprocent på 4%. Forventede driftsadministrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

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.

Afkastgraden er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsperson.

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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.100 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 67.722 t.kr. 64.524 t.kr.

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli 2022	3.637.000	2.937.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>700.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>3.637.000</u>	<u>3.637.000</u>
Årets opskrivninger	<u>873.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>873.000</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. juli 2022	-3.950	0
Årets op/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-3.950</u>
Nedskrivninger 30. juni 2023	<u>-3.950</u>	<u>-3.950</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>4.506.050</u>	<u>3.633.050</u>
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. juli 2022	500.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.401.222	7.458.350
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.057.000</u>	<u>-1.058.000</u>
	<u>5.344.222</u>	<u>6.400.350</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.116.222</u>	<u>2.168.350</u>

Noter

	30/6 2023		30/6 2022	
8. Oplysninger om dagsværdi				
	Investerings- ejendomme	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	Børsnoterede investeringsbe- viser	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 30. juni 2023	57.900.000	4.506.050	10.614.648	8.673.228
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	873.000	553.453	1.214.106

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.401 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 47.800 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skouboe ApS, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.”

Pernille Skouboe Raun

Direktør

Serienummer: 5fdd5893-7617-4021-8d52-ddcf7128b422

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-09-29 07:35:59 UTC



Pernille Skouboe Raun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5fdd5893-7617-4021-8d52-ddcf7128b422

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-09-29 07:35:59 UTC



Nils Henrik Skouboe Svendsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 2202e14c-71c7-44f9-9b43-90ddc460d8d8

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-09-29 07:45:33 UTC



Peter Boholdt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bf859dd9-f5bd-4f27-9732-589be41794ad

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-09-30 05:14:57 UTC



Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-10-01 19:38:04 UTC



Peter Boholdt

Dirigent

Serienummer: bf859dd9-f5bd-4f27-9732-589be41794ad

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-10-03 05:48:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: H7YE6-WN6B3-KBT7G-L0MPZ-XG0ZP-BY1Z5

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>