

HS Ejendomsinvest Klostervej ApS

Kongensgade 58C 1.5, 5000 Odense C

CVR-nr. 42 53 38 58

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025

Dirigent:

.....

Heidi Sissi Schweers

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HS Ejendomsinvest Klostervej ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. december 2025

Direktion:

.....
Hans Albert Hermann
direktør

.....
Heidi Sissi Schweers
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HS Ejendomsinvest Klostervej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Ejendomsinvest Klostervej ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 revisorerers 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 opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. december 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor
mne27701

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn HS Ejendomsinvest Klostervej ApS
Adresse, postnr. by Kongensgade 58C 1.5, 5000 Odense C

CVR-nr. 42 53 38 58
Stiftet 8. juli 2021
Hjemstedskommune Odense
Regnskabsår 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Hans Albert Hermann Schweers, direktør
Heidi Sissi Schweers, direktør

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje ejendomme, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på 258.954 kr. mod et underskud på 221.417 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 2.882.667 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Bruttofortjeneste	414.622	417.085
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-494.212</u>	<u>-467.970</u>
	Resultat før finansielle poster	-79.590	-50.885
3	Finansielle indtægter	10.049	10.801
4	Finansielle omkostninger	<u>-155.270</u>	<u>-145.539</u>
	Resultat før skat	-224.811	-185.623
5	Skat af årets resultat	<u>-34.143</u>	<u>-35.794</u>
	Årets resultat	<u><u>-258.954</u></u>	<u><u>-221.417</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-258.954</u>	<u>-221.417</u>
		<u><u>-258.954</u></u>	<u><u>-221.417</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>13.707.422</u>	<u>12.852.030</u>
		<u>13.707.422</u>	<u>12.852.030</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.707.422</u>	<u>12.852.030</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	178.337
	Andre tilgodehavender	234.786	176.823
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.647</u>	<u>10.465</u>
		<u>245.433</u>	<u>365.625</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>245.433</u>	<u>365.625</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.952.855</u></u>	<u><u>13.217.655</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	<u>2.782.667</u>	<u>3.041.621</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.882.667</u>	<u>3.141.621</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.635.512	9.624.088
	Skyldig sambeskatningsbidrag	34.143	35.794
	Anden gæld	<u>211.565</u>	<u>212.639</u>
		<u>9.881.220</u>	<u>9.872.521</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.416	63.541
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.027.392	56.768
	Skyldig sambeskatningsbidrag	98.998	63.204
	Anden gæld	<u>58.162</u>	<u>20.000</u>
		<u>1.188.968</u>	<u>203.513</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.070.188</u>	<u>10.076.034</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>13.952.855</u></u>	<u><u>13.217.655</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	100.000	3.041.621	3.141.621
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-258.954</u>	<u>-258.954</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u>100.000</u>	<u>2.782.667</u>	<u>2.882.667</u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsinvest Klostervej ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	30-50 år
---------------------	----------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver (herunder investeringsejendomme) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationseværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2024/25 2023/24

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	<u>10.049</u>	<u>10.801</u>
	<u>10.049</u>	<u>10.801</u>

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.789	20.158
Andre finansielle omkostninger	<u>152.481</u>	<u>125.381</u>
	<u>155.270</u>	<u>145.539</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>34.143</u>	<u>35.794</u>
	<u>34.143</u>	<u>35.794</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2024		16.605.375
Tilgange		<u>1.349.604</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>17.954.979</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024		3.753.345
Afskrivninger		<u>494.212</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025		<u>4.247.557</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		<u><u>13.707.422</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.955 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Gæld til tilknyttede virksomheder

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med Danske Bank, hvor HS Ejendomsinvest Odense ApS er kontoindehaver og HS Ejendomsinvest Klostervej ApS er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskrives de medvirkende selskaber retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden.

HS Ejendomsinvest Klostervej ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 30. juni 2025 et indestående på 510 t.kr. (pr. 30. juni 2024: 619 t.kr.).

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med HHH Metalservice ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter, kildeskat på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.995 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025 er 13.707 t.kr.