

# **Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S**

**Roskildevej 239, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2024/25**

**CVR-nr. 21 95 38 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 4. december 2025

dirigent: Birgitte Nielsen



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 4. december 2025

### Direktion

Birgitte Nielsen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Erik Jensen  
formand

Birgitte Nielsen

Bettina Hansen

Jytte Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. december 2025

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Bo Langtoft Larsen  
Statsautoriseret revisor  
mne27872



## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S  
Roskildevej 239  
4100 Ringsted

Telefon: 5761 1360  
CVR-nr.: 21 95 38 49  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Hjemsted: Ringsted

**Bestyrelse** Erik Jensen, formand  
Birgitte Nielsen  
Bettina Hansen  
Jytte Jensen

**Direktion** Birgitte Nielsen, adm. direktør

**Revision** Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
Vendersgade 28 st. th  
1363 København K

**Pengeinstitut** Danske Bank



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og administration af fast ejendom og anden formueforvaltning samt anden hermed beslægtet virksomhed.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.536.570</b>	<b>1.524.660</b>
Andre eksterne omkostninger		-362.051	-374.591
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.174.519</b>	<b>1.150.069</b>
Personaleomkostninger	1	-30.447	-27.616
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.144.072</b>	<b>1.122.453</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-495.065	-495.065
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>649.007</b>	<b>627.388</b>
Finansielle indtægter		36.795	13.231
Finansielle omkostninger	2	-73.858	-77.115
<b>Resultat før skat</b>		<b>611.944</b>	<b>563.504</b>
Skat af årets resultat	3	-135.058	-124.053
<b>Årets resultat</b>		<b>476.886</b>	<b>439.451</b>
		<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		476.886	439.451
		<b>476.886</b>	<b>439.451</b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	17.456.070	17.951.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>17.456.070</b></u>	<u><b>17.951.135</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>17.456.070</b></u>	<u><b>17.951.135</b></u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.808.384	0
Andre tilgodehavender		<u>23.259</u>	<u>5.985</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.831.643</b></u>	<u><b>5.985</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>184.404</b></u>	<u><b>1.567.098</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.016.047</b></u>	<u><b>1.573.083</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>19.472.117</b></u>	<u><b>19.524.218</b></u>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		7.616.601	7.616.601
Overført resultat		<u>1.803.263</u>	<u>1.326.377</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.919.864</u></b>	<b><u>9.442.978</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.172.600</u>	<u>2.256.376</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.172.600</u></b>	<b><u>2.256.376</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		<u>6.413.558</u>	<u>6.816.870</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>6.413.558</u></b>	<b><u>6.816.870</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	77.044
Gæld til associerede virksomheder		400.000	400.000
Selskabsskat		181.528	166.178
Anden gæld		<u>384.567</u>	<u>364.772</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>966.095</u></b>	<b><u>1.007.994</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.379.653</u></b>	<b><u>7.824.864</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.472.117</u></b>	<b><u>19.524.218</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	7.616.601	1.326.377	9.442.978
Årets resultat	0	0	476.886	476.886
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>7.616.601</b>	<b>1.803.263</b>	<b>9.919.864</b>



## Noter

	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>30.447</u>	<u>27.616</u>
	<b><u>30.447</u></b>	<b><u>27.616</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>73.858</u>	<u>77.115</u>
	<b><u>73.858</u></b>	<b><u>77.115</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	218.834	199.694
Årets udskudte skat	<u>-83.776</u>	<u>-75.641</u>
	<b><u>135.058</u></b>	<b><u>124.053</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	13.438.747	1.439.187
Kostpris 30. juni 2025	13.438.747	1.439.187
Opskrivninger 1. juli 2024	10.499.848	0
Opskrivninger 30. juni 2025	10.499.848	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	5.987.460	1.439.187
Årets nedskrivninger	209.997	0
Årets afskrivninger	285.068	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	6.482.525	1.439.187
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>17.456.070</b>	<b>0</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	6.413.558	6.816.870
Langfristet del	6.413.558	6.816.870
Inden for et år	400.000	400.000
Kortfristet del	400.000	400.000
	<b>6.813.558</b>	<b>7.216.870</b>

**Noter**



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 til-læg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

#### Brugstid Restværdi

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige bygninger 50 år 10 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 10 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.