



# H.M. Ejendomme ApS

Ryvej 4

8752 Østbirk

## ÅRSRAPPORT

1. juli 2022 til 30. juni 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. oktober 2023

---

Dirigent Henrik Mortensen

CVR NR. 13079781

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	H.M. Ejendomme ApS Ryvej 4 8752 Østbirk
	Telefon: 75 78 19 22 CVR-nr.: 13 07 97 81 Stiftet: 12. maj 1989 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Henrik Mortensen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Svanes Plads 4 8700 Horsens
<b>Revisor</b>	Elley Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Ydingvej 1 8752 Østbirk

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for H.M. Ejendomme ApS.

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

Det er min 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 perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 27. oktober 2023

**Direktion**

Henrik Mortensen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i H.M. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Østbirk, den 27. oktober 2023

Elley Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 10938694

Claus Elley  
Registreret revisor  
mne236

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i, at investere i og udleje fast ejendom, samt at eje kapitalandele i andre selskaber.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling

For det kommende år forventes aktivitetsniveauet at ligge på samme niveau som dette år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

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

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H.M. Holding. Østbirk ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og modregnes via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 for

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

betalte acontoskatter.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>105.400</b>	<b>224.229</b>
1 Personalemkostninger .....	-1.700	-1.400
Andre driftsomkostninger .....	-117.075	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer .....</b>	<b>-13.375</b>	<b>222.829</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	375.044	636.942
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>361.669</b>	<b>859.771</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	241.180	0
Andre finansielle indtægter .....	68.760	17.240
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	18.627	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-3.900	-4.021
Andre finansielle omkostninger .....	-87.865	-117.523
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>598.471</b>	<b>755.467</b>
Skat af årets resultat .....	-76.584	-22.944
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>521.887</b>	<b>732.523</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	521.887	732.523
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>521.887</b>	<b>732.523</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022
Grunde og bygninger .....	2.335.199	4.860.155
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.335.199</b>	<b>4.860.155</b>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	193.725	193.725
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>193.725</b>	<b>193.725</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.528.924</b>	<b>5.053.880</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	6.000
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	27.250	27.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	577.662	59.035
Udskudt skatteaktiv .....	104.501	117.967
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>709.413</b>	<b>210.252</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	207.360	138.600
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>207.360</b>	<b>138.600</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>878.459</b>	<b>24.059</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.795.232</b>	<b>372.911</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.324.156</b>	<b>5.426.791</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	2.466.344	1.944.457
<b>Egenkapital .....</b>	<b>2.666.344</b>	<b>2.144.457</b>
Prioritetsgæld .....	517.949	1.856.324
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>517.949</b>	<b>1.856.324</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	21.000	62.956
Kreditinstitutter.....	0	309.372
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	163.796	70.774
Gæld til associerede virksomheder.....	10.000	10.000
Selskabsskat .....	0	26.004
Anden gæld .....	48.401	97.071
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	896.666	849.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.139.863</b>	<b>1.426.010</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.657.812</b>	<b>3.282.334</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.324.156</b>	<b>5.426.791</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo .....	1.944.457	1.211.934
Årets resultat .....	521.887	732.523
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>2.466.344</b>	<b>1.944.457</b>
<b>Egenkapital .....</b>	<b>2.666.344</b>	<b>2.144.457</b>

## NOTER

	2022/23	2021/22
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring .....	1.700	1.400
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>1.700</b>	<b>1.400</b>

	2023	2022
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	193.725	193.725
Kostpris 30. juni 2023	193.725	193.725
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023 .....</b>	<b>193.725</b>	<b>193.725</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
JM Farmsalg ApS Ryvej 4, 8752 Østbirk	100%	782.049	-353.493

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.919.280	538.949	21.000	437.000
	<b>1.919.280</b>	<b>538.949</b>	<b>21.000</b>	<b>437.000</b>

## NOTER

2023

2022

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2023 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S, er der tinglyst pantebrev nom. kr. 600.000 i ejendommen beliggende Storegade 27, Østbirk.

**Kautionsforpligtelse**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor J.M. Farmsalg ApS's mellemværende med Jyske bank A/S. Ved udgangen af regnskabsåret var der ingen forpligtelser.

# PENNEO

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

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

## Henrik Mortensen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: 4b72eaf7-1286-45c2-9f11-8ddf332fba84

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-10-27 07:41:43 UTC



## Claus Elley (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:10938694-RID:1069403254834

IP: 130.185.xxx.xxx

2023-10-27 08:01:47 UTC



## Henrik Mortensen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: 4b72eaf7-1286-45c2-9f11-8ddf332fba84

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-10-27 08:15:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: NVQC2-YK1YB-EP7AE-HEBDA-HYV3Q-AEK20

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>