



## H.M. Ejendomme ApS

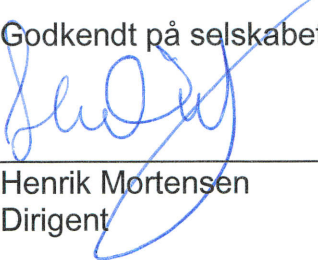
Ryvej 4

8752 Østbirk

### ÅRSRAPPORT

1. juli 2020 til 30. juni 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. november 2021



---

Henrik Mortensen  
Dirigent

CVR NR. 13079781

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** 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

**Direktion** Henrik Mortensen

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S  
Svanes Plads 4  
8700 Horsens

**Revisor** Elley Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Ydingvej 1  
8752 Østbirk

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 29. november 2021

**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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

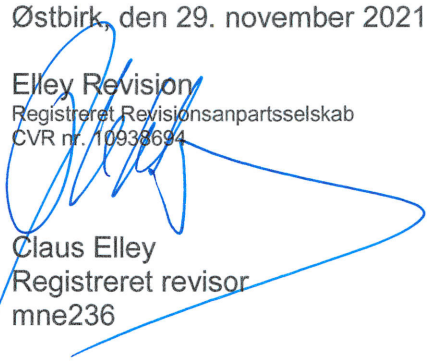
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 29. november 2021

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**

Udviklingen anses for utilfredsstillende

### **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 2020/21 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

Nettoomsætningen består i al væsentlighed af den indgåede lejeindtægt.

## 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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og amortisering af realkreditlån. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## 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 erhvervsjendomme 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.000 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

#### 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 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

	2020/21	2019/20
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>312.307</b>	<b>-9.658</b>
1 Personaleomkostninger .....	-161.179	-33.071
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>151.128</b>	<b>-42.729</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-205.529	510.539
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-54.401</b>	<b>467.810</b>
Andre finansielle indtægter .....	37.600	284
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	-5.679
Andre finansielle omkostninger .....	-119.703	-155.390
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-136.504</b>	<b>307.025</b>
Skat af årets resultat .....	-40.240	-73.390
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-176.744</b>	<b>233.635</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-176.744	233.635
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-176.744</b>	<b>233.635</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020
Grunde og bygninger .....	4.223.213	4.428.742
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.223.213</b>	<b>4.428.742</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	193.725	193.725
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>193.725</b>	<b>193.725</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.416.938</b>	<b>4.622.467</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	27.250	0
Andre tilgodehavender .....	120.411	125.256
Udskudt skatteaktiv .....	114.392	154.632
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>262.053</b>	<b>279.888</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	121.360	83.760
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>121.360</b>	<b>83.760</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>25.493</b>	<b>219.159</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>408.906</b>	<b>582.807</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.825.844</b>	<b>5.205.274</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**  
**PASSIVER**

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.211.934	1.388.678
<b>Egenkapital .....</b>	<b>1.411.934</b>	<b>1.588.678</b>
Prioritetsgæld .....	1.919.281	1.981.419
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.919.281</b>	<b>1.981.419</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	62.137	61.446
Kreditinstitutter.....	326.099	3.736
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	1.760	3.179
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	99.331	580.078
Anden gæld .....	136.421	121.832
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	868.881	864.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.494.629</b>	<b>1.635.177</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.413.910</b>	<b>3.616.596</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.825.844</b>	<b>5.205.274</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo.....	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo.....	1.388.678	1.155.043
Årets resultat .....	-176.744	233.635
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.211.934</b>	<b>1.388.678</b>
<b>Egenkapital .....</b>	<b>1.411.934</b>	<b>1.588.678</b>

## NOTER

	2020/21	2019/20
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	156.776	31.525
Andre omkostninger til social sikring .....	4.403	1.546
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>161.179</b>	<b>33.071</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.042.865	1.981.418	62.137	1.662.363
	<b>2.042.865</b>	<b>1.981.418</b>	<b>62.137</b>	<b>1.662.363</b>

**3 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 2021 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S, er der tinglyst pantebrev nom. kr. 1.566.000 i ejendommene Kirkegade 2A og Storegade 25, Østbirk.

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit 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' mellemværende med Jyske bank A/S. Ved udgangen af regnskabsåret var der ingen forpligtelser.