



H.M. Ejendomme ApS

Ryvej 4

8752 Østbirk

ÅRSRAPPORT

1. juli 2021 til 30. juni 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. november 2022

Dirigent Henrik Mortensen

CVR NR. 13079781

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 11. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 11. november 2022

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 REGSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for 2021/22 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	224.229	312.307
1 Personalemkostninger	-1.400	-161.179
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	222.829	151.128
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	636.942	-205.529
DRIFTSRESULTAT	859.771	-54.401
Andre finansielle indtægter	17.240	37.600
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-4.021	0
Andre finansielle omkostninger	-117.523	-119.703
RESULTAT FØR SKAT	755.467	-136.504
Skat af årets resultat	-22.944	-40.240
ÅRETS RESULTAT	732.523	-176.744
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	732.523	-176.744
DISPONERET I ALT	732.523	-176.744

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger	4.860.155	4.223.213
Materielle anlægsaktiver	4.860.155	4.223.213
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	193.725	193.725
Finansielle anlægsaktiver	193.725	193.725
ANLÆGSAKTIVER	5.053.880	4.416.938
Igangværende arbejder for fremmed regning	27.250	27.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	59.035	0
Andre tilgodehavender	6.000	120.411
Udskudt skatteaktiv	117.967	114.392
Tilgodehavender	210.252	262.053
Andre værdipapirer og kapitalandele	138.600	121.360
Værdipapirer og kapitalandele	138.600	121.360
Likvide beholdninger	24.059	25.493
OMSÆTNINGSAKTIVER	372.911	408.906
AKTIVER	5.426.791	4.825.844

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.944.457	1.211.934
Egenkapital	2.144.457	1.411.934
Prioritetsgæld	1.856.324	1.919.281
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.856.324	1.919.281
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	62.956	62.137
Kreditinstitutter.....	309.372	326.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.760
Gæld til tilknyttede virksomheder	70.774	89.331
Gæld til associerede virksomheder	10.000	10.000
Selskabsskat	26.004	0
Anden gæld	97.071	136.421
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	849.833	868.881
Kortfristede gældsforpligtelser	1.426.010	1.494.629
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.282.334	3.413.910
PASSIVER	5.426.791	4.825.844
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo.....	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Overført resultat, primo.....	1.211.934	1.388.678
Årets resultat	732.523	-176.744
Overført resultat ultimo	1.944.457	1.211.934
Egenkapital	2.144.457	1.411.934

NOTER

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	1
Lønninger	0	156.776
Andre omkostninger til social sikring	1.400	4.403
Personaleomkostninger i alt.....	1.400	161.179

	2022	2021
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	193.725	193.725
Kostpris 30. juni 2022	193.725	193.725
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	193.725	193.725

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
JM Farmsalg ApS Ryvej 4, 8752 Østbirk	100%	1.135.542	-367.053

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.981.417	1.919.280	62.956	1.595.951
	1.981.417	1.919.280	62.956	1.595.951

NOTER

2022

2021

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 2022 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. 1.566.000 i ejendommene Kirkegade 2A og Storegade 25, Østbirk.

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' 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 registereret, 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

2022-11-11 07:14:51 UTC



Claus Elley (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:10938694-RID:1069403254834

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-11-11 07:16:28 UTC



Henrik Mortensen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-11-11 13:54:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: M47IQ-JC3CE-BZ27C-Y6KVI-U5U7S-ULZ2B

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>