

## Ejendomsselskabet HM Invest ApS

Bredgade 6  
8766 Nørre Snede

CVR-nr. 21 64 92 79

### Årsrapport for 2019

(21. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. september 2020

*Henrik Knop*

---

Henrik Knop  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet HM Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 1. september 2020

### Direktion

Henrik Knop  
direktør



Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet HM Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet HM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

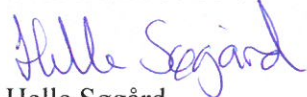
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Søndersø, den 1. september 2020

Danrevi Søndersø  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 57 66 03



Helle Søgård  
Registreret revisor,  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne15927

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ejendomsselskabet HM Invest ApS  
Bredgade 6  
8766 Nørre Snede

Telefon: 23388470

CVR-nr.: 21 64 92 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. januar 1999

Regnskabsår: 21. regnskabsår

Hjemsted: Ikast-Brande

**Direktion**

Henrik Knop, direktør

**Revisor**

Danrevi Sønderød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Industrivej 5  
5471 Sønderød

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt finansiering.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 76.563, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 445.286.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen er i gang med at renovere facade, gulve og badeværelse i den ene ejendom, hvorefter det forventes, at den vil kunne sælges til en så høj værdi, så der vil være penge til at indfri restgælden til kreditforeningen samt selskabets kassekredit. Det forventes, at lejeindtægten på de to øvrige ejendomme vil forblive på niveau med 2019. Omkostningerne vil blive holdt på et absolut minimum. Ledelsen forventer, at banken vil være med det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet HM Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 tillæg/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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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

Lejeindtægt indregnes, når disse er indgået på virksomhedens konto.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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:

		Restværdi	
Bygninger	50	år	0 %
Installationer	10	år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.805</b>	<b>15.624</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>7.805</b>	<b>15.624</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-23.467</u>	<u>-23.472</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-15.662</b>	<b>-7.848</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-60.901</u>	<u>-59.928</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-76.563</b>	<b>-67.776</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-76.563</u></b>	<b><u>-67.776</u></b>
Overført resultat		<u>-76.563</u>	<u>-67.776</u>
		<b><u>-76.563</u></b>	<b><u>-67.776</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		899.755	923.222
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>899.755</u>	<u>923.222</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>899.755</u>	<u>923.222</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>899.755</u></u>	<u><u>923.222</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-570.286</u>	<u>-493.723</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-445.286</b></u>	<u><b>-368.723</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>247.242</u>	<u>268.778</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>247.242</b></u>	<u><b>268.778</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	21.000	20.500
Banker		283.453	312.289
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		739.432	618.759
Anden gæld		39.614	57.319
Deposita		<u>14.300</u>	<u>14.300</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.097.799</b></u>	<u><b>1.023.167</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.345.041</b></u>	<u><b>1.291.945</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>899.755</b></u>	<u><b>923.222</b></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-493.723	-368.723
Årets resultat	0	-76.563	-76.563
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>-570.286</b>	<b>-445.286</b>



## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>23.467</u>	<u>23.472</u>
	<u><b>23.467</b></u>	<u><b>23.472</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>60.901</u>	<u>59.928</u>
	<u><b>60.901</b></u>	<u><b>59.928</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>1.134.470</u>	<u>22.975</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.134.470</u>	<u>22.975</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	211.248	22.975
Årets afskrivninger	<u>23.467</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>234.715</u>	<u>22.975</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>899.755</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Egenkapital</b>		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.		

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	289.278	268.242	21.000	159.000
	<b>289.278</b>	<b>268.242</b>	<b>21.000</b>	<b>159.000</b>

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har de senere år haft større underskud og har tabt hele kapitalen. Selskabet har endnu ikke afsluttet forhandlinger med banken om den videre finansiering, men ledelsen forventer, at banken vil være med. Der er igangsat reovering af facade, gulve og badeværelse i en af ejendommene, hvorefter det forventes, at denne vil kunne sælges således, at restgæld til kreditforening samt virksomhedens kassekredit vil kunne indfris. Det forventes herefter, at de to øvrige ejendomme vil kunne give et mindre overskud.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ikastvej 25:

Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark, kr. 328.000

Ejerpantebrev Sydbank, kr. 375.000 (tillige anden ejendom, opr. lyst for kr. 50.000)

Ejendommen har en bogført værdi på kr. 420.845

Engvej 3:

Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark, kr. 195.000

Ejerpantebrev, Sydbank, kr. 150.000

Ejendommen har en bogført værdi på kr. 199.761