



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HM INVEST APS**

**BREDGADE 6, 8766 NØRRE SNEDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juli 2021

---

Henrik Knop

**CVR-NR. 21 64 92 79**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET HM INVEST ApS Bredgade 6 8766 Nørre Snede
	CVR-nr.: 21 64 92 79 Stiftet: 1. januar 1999 Hjemsted: Nørre Snede Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Knop
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 6. juli 2021

Direktion:

---

Henrik Knop

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET HM INVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET HM INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 6. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41307

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besidde og udleje fast ejendom samt finansiering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet udviser underskud på 84 tkr. med en negativ egenkapital på 529 tkr. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Kapitaltab

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020 negativ med 529 tkr. og selskabskapitalen udgør 125 tkr., hvorfor selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over i de kommende regnskabsår.

### Usikkerhed ved going concern

Det er afgørende forudsætninger for selskabets fortsatte drift, at selskabet får tilført den nødvendige likviditet i regnskabsåret for 2021 fra anpartshaveren samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter i pengeinstitut opretholdes.

Ledelsen er i løbende dialog med pengeinstitut om selskabets kreditfaciliteter. Det er ledelsens vurdering, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes for regnskabsåret 2021, og selskabet dermed kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2021.

Herudover har selskabets anpartshaver har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvor anpartshaveren erklærer at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til, at selskabet kan servicere sine forpligtelser i regnskabsåret 2021, ligesom anpartshaveren erklærer at træde tilbage overfor selskabets øvrige kreditorer.

På baggrund heraf er regnskabet aflagt med henblik på fortsat drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>597</b>	<b>7.805</b>
Af- og nedskrivninger.....		-25.558	-23.467
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-24.961</b>	<b>-15.662</b>
Andre finansielle indtægter.....		239	0
Andre finansielle omkostninger.....		-59.018	-60.901
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-83.740</b>	<b>-76.563</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-83.740</b>	<b>-76.563</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-83.740	-76.563
<b>I ALT</b> .....		<b>-83.740</b>	<b>-76.563</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		877.245	899.755
Materielle anlægsaktiver.....	1	877.245	899.755
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>877.245</b>	<b>899.755</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>877.245</b>	<b>899.755</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-654.027	-570.286
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-529.027</b>	<b>-445.286</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		223.488	247.242
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	223.488	247.242
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.500	21.000
Gæld til pengeinstitutter.....		255.687	283.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.228	39.375
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		829.969	739.432
Anden gæld.....		0	239
Deposita.....		26.400	14.300
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.182.784	1.097.799
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.406.272</b>	<b>1.345.041</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>877.245</b>	<b>899.755</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	-570.287	-445.287
Forslag til resultatdisponering.....		-83.740	-83.740
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-654.027</b>	<b>-529.027</b>

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....				1.134.470	
Kostpris 31. december 2020.....				<b>1.134.470</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....				234.715	
Årets afskrivninger .....				22.510	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....				<b>257.225</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>				<b>877.245</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>2</b>
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12/2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	245.988	22.500	126.609	268.242	
	<b>245.988</b>	<b>22.500</b>	<b>126.609</b>	<b>268.242</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
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. 410.324					
Engvej 3:					
Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark, kr. 195.000					
Ejerpantebrev, Sydbank, kr. 150.000					
Ejendommen har en bogført værdi på kr. 194.767					

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

5

Det er afgørende forudsætninger for selskabets fortsatte drift, at selskabet får tilført den nødvendige likviditet i regnskabsåret for 2021 fra anpartshaveren samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter i pengeinstitut opretholdes.

Ledelsen er i løbende dialog med pengeinstitut om selskabets kreditfaciliteter. Det er ledelsens vurdering, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes for regnskabsåret 2021, og selskabet dermed kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2021.

Herudover har selskabets anpartshaver har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvor anpartshaveren erklærer at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til, at selskabet kan servicere sine forpligtelser i regnskabsåret 2021, ligesom anpartshaveren erklærer at træde tilbage overfor selskabets øvrige kreditorer.

På baggrund heraf er regnskabet aflagt med henblik på fortsat drift.

2020

2019

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET HM INVEST ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.