

H & M INVEST A/S

Gassehaven 29
2840 Holte

CVR.nr.: 25 05 24 20

ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
20. marts 2024

Per Houmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	7.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	8.
Balance pr. 31/12 2023	9.
Egenkapitalopgørelse	11.
Noter	12.

Addo Sign identifikationsnummer: 3172d0aa-1912-4128-8593-81e9e45f5b56

Selskabsoplysninger

Selskab

H & M INVEST A/S
Gassehaven 29
2840 Holte

CVR.nr.: 25 05 24 20

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 26/11 1999

Bestyrelse

Frank Visti Møbjerg, formand
Gunner Houmann
Per Houmann Christensen

Direktion

Gunnar Houmann

Revisor

Revision+
Mørkevej 3
5600 Fåborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for H & M INVEST A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 31. januar 2024

Direktion

.....
Gunnar Houmann

Bestyrelse

.....
Frank Visti Møbjerg (formand)

.....
Gunner Houmann

.....
Per Houmann Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i H & M INVEST A/S

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H & M INVEST A/S for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min udvidede gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fåborg, den 31. januar 2024

Revision+

(CVR.nr. 41695609)

Lars Berg
Godkendt revisor
mne16515

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb og administration af faste ejendomme

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.559.010	1.436.845
1 Personaleomkostninger	-430.781	0
Andre driftsomkostninger	<u>-1.148.150</u>	<u>-2.715.317</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	-19.921	-1.278.472
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-160.000</u>	<u>-600.000</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-179.921	-1.878.472
Andre finansielle indtægter	9.355	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.442.468</u>	<u>-824.201</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-1.613.034	-2.702.673
3 Skat af årets resultat	<u>85.870</u>	<u>-142.821</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.527.164</u>	<u>-2.845.494</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	300.000	300.000
Overført resultat	<u>-1.827.164</u>	<u>-3.145.494</u>
I ALT	<u>-1.527.164</u>	<u>-2.845.494</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 3172d0aa-1912-4128-8593-81e9e45f5b56

Balance pr. 31/12 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Investeringsejendomme	25.555.000	33.505.000
Materielle anlægsaktiver i alt	25.555.000	33.505.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.555.000	33.505.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.150	3.876
Andre tilgodehavender	94.287	76.759
Periodeafgrænsningsposter	0	3.818
Tilgodehavender i alt	139.437	84.453
Likvide beholdninger	993.350	347.892
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.132.787	432.345
AKTIVER I ALT	26.687.787	33.937.345

Addo Sign identifikationsnummer: 3172d0aa-1912-4128-8593-81e9e45f5b56

Balance pr. 31/12 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	2.390.855	2.390.855
Overført resultat	6.364.172	8.191.336
Forslag til udbytte	300.000	300.000
EGENKAPITAL I ALT	9.055.027	10.882.191
3 Udskudt skat	1.191.657	1.344.701
Hensatte forpligtelser i alt	1.191.657	1.344.701
4 Gæld til kreditinstitutter	15.285.501	20.001.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	391.971	574.756
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.677.472	20.576.400
4 Kortfristet del af langfristet gæld	449.451	449.733
Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.316	17.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.558	47.431
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	865	865
Skyldig selskabsskat	72.346	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	142.095	618.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	763.631	1.134.053
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	16.441.103	21.710.453
PASSIVER I ALT	26.687.787	33.937.345
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

Addo Sign identifikationsnummer: 3172d0aa-1912-4128-8593-81e9e45f5b56

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2023</u>
Aktiekapital	2.390.855	0	0	0	2.390.855
Overført resultat	8.191.336	0	0	-1.827.164	6.364.172
Forslag til udbytte	300.000	0	-300.000	300.000	300.000
	<u>10.882.191</u>	<u>0</u>	<u>-300.000</u>	<u>-1.527.164</u>	<u>9.055.027</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 3172d0aa-1912-4128-8593-81e9e45f5b56

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger	2023	2022
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	1	0
Gager og lønninger	430.781	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	430.781	0
Løn, vederlag og pension til bestyrelse	430.781	483.018
Note 2 - Investeringsejendomme	2023	2022
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	41.684.180	54.509.180
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	-7.495.433	-12.825.000
Samlet anskaffelsessum ultimo	34.188.747	41.684.180
Dagsværdireguleringer primo	-8.179.180	-7.579.180
Regulering til dagsværdi	-160.000	-600.000
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	-294.567	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	-8.633.747	-8.179.180
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	25.555.000	33.505.000

Selskabets investeringsejendomme er er både erhvervs ejendomme og beboelsesejendomme med 5 erhvevslejemål og 3 udlejning til beboelse. Investeringsejendommene er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet og den årlige leje er t.kr 2.097. Der er ikke kalkuleret med tomgang.

Afkastkravet udgør 7-8% pr. statusdagen (samme som sidste år).

Ejendommene er værdiansat til 9.935 kr. pr. m2

Der er anvendt ejendomsmæglere til fastsættelsen af dagsværdien

NOTER

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	75.174	8.000
Regulering af skatter for tidligere år	-8.000	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-153.044	134.821
	<u>-85.870</u>	<u>142.821</u>

Note 4 - Anden langfristet gæld

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetgæld Lyshøj Allé	5.921.356	196.705	5.724.651	4.853.404
Prioritetgæld Østergade	9.813.596	252.746	9.560.850	8.418.139
	<u>15.734.952</u>	<u>449.451</u>	<u>15.285.501</u>	<u>13.271.543</u>

Note 5 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	<u>Værdi ultimo indregnet i balancen</u>	<u>Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen</u>	<u>Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen</u>
Investeringsejendomme, erhverv	25.555.000	0	160.000
	<u>25.555.000</u>	<u>0</u>	<u>160.000</u>

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med end regnskabsmæssig værdi på kr. 25.555.000

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

NOTER

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

NOTER

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den endelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

NOTER

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationværdi.









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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Per Houmann Christensen e91e71a4-bc3f-455f-a630-b7249ab0166b 2024-03-20 17:11:20Z	  Frank Visti Møbjerg d0df9beb-5a29-44ef-9431-2c65f84e396b 2024-03-20 21:31:47Z
  Lars Berg Rasmussen d0008948-f8a9-4be3-a88c-419a5485a988 2024-03-21 06:44:09Z	  Gunnar Houmann ed225249-b4c8-4308-b8d1-2db13c3c144a 2024-03-21 12:39:39Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 for H & M INVEST AS (10).pdf	SHA256: e214d745489d88d2228d724bc5a642be187b94c38c98dc2bc1f4e854dfef5942
Bilag til oplysningskema 2023 for H & M INVEST AS (11).pdf	SHA256: b5c611d345f72a2e1c0db23c4380540da8e96702c070db29c96b97f25513dd
generalforsamlingsprotokollat.pdf	SHA256: 8c3539cd34fe08dc60877fd899b348db46b74b3e4317f06081fea4b27618ec04



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.