



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

HMS LAGERHALLER APS
GETTRUPVEJ 20, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2021

Martin Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HMS Lagerhaller ApS Gettrupvej 20 9500 Hobro
	CVR-nr.: 30 80 51 00 Stiftet: 20. august 2007 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå
Advokat	Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for HMS Lagerhaller 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 19. maj 2021

Direktion:

Martin Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i HMS Lagerhaller ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HMS Lagerhaller ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Aalborg, den 19. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er handel, investering og nyopførelse af fast ejendom og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

TOKES-koncernen har i flere år været udfordret likviditetsmæssigt. Det førte i 2020 til en række forhandlinger med forhenværende og nyt pengeinstitut, med henblik på at finde en løsning.

Forhandlingerne medførte, at TOKES-koncernen opnåede en gældsseftergivelse hos forhenværende pengeinstitut på 45.005 tkr., hvor 43.517 tkr. vedrører HMS Lagerhaller ApS. Gældsseftergivelsen har skabt ro om koncernens og selskabets finansieringsmæssige situation. Derudover har selskabet modtaget støtteerklæring fra søsterselskabet HMS-Opbevaring ApS.

Ledelsen vurderer, at man med den nye finansieringsstruktur har mulighed for at udvikle koncernens aktiviteter, så man står bedre rustet til fremtiden.

Koncernen er i 2020 negativt påvirket af Covid-19, der har medført et lavere aktivitetsniveau. Ledelsen har som følge af udviklingen i 2020 foretaget nedskrivningstest på ejendommene, og der er i den forbindelse foretaget nedskrivning i året på 7.345 tkr. udover normalafskrivningerne.

Årets resultat anses for tilfredsstillende under hensyntagen til ovenstående forhold.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af Covid-19 har påvirket koncernens indtjening negativt. Ledelsen forventer, at indtjeningen øges igen i takt med genåbningen af samfundet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOTAB	1	-1.044.018	514.812
Af- og nedskrivninger.....	1	-8.330.000	-29.988.152
DRIFTSRESULTAT		-9.374.018	-29.473.340
Andre finansielle indtægter.....	1, 3	43.521.761	800
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.875.354	-2.860.003
RESULTAT FØR SKAT		32.272.389	-32.332.543
Skat af årets resultat.....	5	0	2.739.992
ÅRETS RESULTAT		32.272.389	-29.592.551
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		32.272.389	-29.592.551
I ALT		32.272.389	-29.592.551

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		31.000.000	39.330.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	31.000.000	39.330.000
ANLÆGSAKTIVER.....		31.000.000	39.330.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.193	56.205
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		644.542	278.613
Andre tilgodehavender.....		197.820	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	640.262
Periodeafgrænsningsposter.....		37.788	42.821
Tilgodehavender.....		884.343	1.017.901
Likvider.....		26.513	520
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		910.856	1.018.421
AKTIVER.....		31.910.856	40.348.421
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		9.278.770	-22.993.618
EGENKAPITAL.....		9.403.770	-22.868.618
Konvertible gældsbreve.....		2.900.000	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.240.138	22.314.270
Gæld til pengeinstitutter.....		0	25.807.883
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	19.140.138	48.122.153
Gæld til realkreditinstitutter.....		809.734	2.906.836
Gæld til pengeinstitutter.....		670.550	11.710.697
Konvertible gældsbreve.....		100.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		137.805	224.187
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.625.459	0
Anden gæld.....		23.400	253.166
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.366.948	15.094.886
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.507.086	63.217.039
PASSIVER.....		31.910.856	40.348.421
Eventualposter mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	9		
Going concern.....	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	-22.993.619	-22.868.619
Forslag til resultatdisponering.....		32.272.389	32.272.389
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	9.278.770	9.403.770

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Særlige poster			1
Selskabet har i 2020 opnået en gældseftergivelse på 43.351 tkr. fra selskabets forhenværende bankforbindelse. Beløbet er indregnet under "Andre finansielle indtægter".			
Der er foretaget en nedskrivningstest af ejendommene, og der er i den forbindelse lavet en nedskrivning på 7.345 tkr. udover normalafskrivningerne. Nedskrivningen indgår i posten "Af- og nedskrivninger".			
Derudover har der i forbindelse med gældseftergivelsen været omkostninger for ca. 700 tkr. tilrådgivere og konsulenter. Omkostningen er indregnet under "Administrationsomkostninger", der indgår i årets bruttotab.			
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.280	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	43.517.481	800	
	43.521.761	800	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	64.427	39.901	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.810.927	2.820.102	
	1.875.354	2.860.003	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-640.262	
Regulering af udskudt skat.....	0	-2.099.730	
	0	-2.739.992	
Materielle anlægsaktiver			6
		Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	71.324.031	544.350	
Kostpris 31. december 2020.....	71.324.031	544.350	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	31.994.031	544.350	
Nedskrivning.....	7.344.998	0	
Årets afskrivninger	985.002	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	40.324.031	544.350	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	31.000.000	0	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Konvertible gældsbreve.....	3.000.000	100.000	2.500.000	0	
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.049.872	809.734	12.950.494	25.221.106	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	25.807.883	
	20.049.872	909.734	15.450.494	51.028.989	
<p>Kreditoren bag det konvertible gælds brev træder tilbage for ethvert tilgodehavende som Sparekassen Vendsyssel eller DLR Realkredit har eller måtte få i forhold til HMS Lagerhaller ApS eller koncernforbundne selskaber.</p>					
Eventualposter mv.					8
Eventualforpligtelser					
<p>Selskabet har stillet en selvskyldnerkaution for de tilknyttede virksomheder HMS-Opbevaring ApS, MS Opbevaring ApS og Martin Sørensen Ejendomme ApS' mellemværender med pengeinstitut, der udgør 282 tkr. den 31. december 2020.</p>					
<p>Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt, der er uopsigelig frem til den 31. august 2021. Den resterende leasingforpligtelse udgør 6 tkr.</p>					
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Extra Plads Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.050 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 31.000 tkr.</p>					
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 25.650 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene på i alt 25.650 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i HMS Lagerhaller ApS, HMS-Opbevaring ApS, MS Opbevaring ApS og Martin Sørensen Ejendomme ApS, der pr. 31. december 2020 udgør 953 tkr.</p>					
<p>Ud af selskabets likvide beholdninger udgør 25 tkr. indestående på garantkonto.</p>					
Going concern					10
<p>Selskabet har modtaget støtteerklæring fra søsterselskabet HMS-Opbevaring ApS.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HMS Lagerhaller 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. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.....	30-35 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.