



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2024

Martin Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HMS Lagerhaller ApS Gettrupvej 20 9500 Hobro
	CVR-nr.: 30 80 51 00 Stiftet: 20. august 2007 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 28. maj 2024

Direktion:

Martin Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i HMS Lagerhaller ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HMS Lagerhaller ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraks for indregning af investeringsejendomme. For nærmere omtale heraf henvises til anvendt regnskabspraksis.

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 for 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

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

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

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme, der tidligere var målt til kostpris med fradrag akkumulerede afskrivninger og nu måles til dagsværdi. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nærmere beskrivelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har benyttet de stigende renter til at konvertere sine realkreditlån, hvilket årets resultat er påvirket af.

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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB.....		-603.753	-1.191.128
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-979.138	-994.000
Andre finansielle indtægter.....	1, 2	960.240	1.885.189
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.049.112	-875.224
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.671.763	-1.175.163
Skat af årets resultat.....	4	486.742	713.259
ÅRETS RESULTAT.....		-1.185.021	-461.904
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.185.021	-461.904
I ALT.....		-1.185.021	-461.904

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		28.300.000	29.066.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	28.300.000	29.066.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	25.000	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		28.325.000	29.091.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		88.856	45.960
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		742.383	1.371.506
Andre tilgodehavender.....		97.759	142.300
Tilgodehavende selskabsskat.....		486.742	713.259
Periodeafgrænsningsposter.....		38.774	39.637
Tilgodehavender.....		1.454.514	2.312.662
Likvide beholdninger.....		67	1.358
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.454.581	2.314.020
AKTIVER.....		29.779.581	31.405.020
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		10.971.519	12.156.540
EGENKAPITAL.....		11.096.519	12.281.540
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		1.200.000	1.300.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.211.848	13.273.952
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	13.411.848	14.573.952
Gæld til realkreditinstitutter.....		430.657	569.376
Gæld til pengeinstitutter.....		1.068.261	993.604
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		100.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		150.630	76.246
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.516.266	2.805.102
Anden gæld.....		5.400	5.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.271.214	4.549.528
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.683.062	19.123.480
PASSIVER.....		29.779.581	31.405.020
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Going concern	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	12.115.990	12.240.990
Praksisændring.....		40.550	40.550
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	12.156.540	12.281.540
Forslag til resultatdisponering.....		-1.185.021	-1.185.021
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	10.971.519	11.096.519

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	29.124	29.096	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	931.116	1.856.093	
	960.240	1.885.189	
 Særlige poster			2
Selskabet har opnået kursgevinst ved låneindfrielse på 930 tkr.			
 Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	113.713	65.088	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	935.399	810.136	
	1.049.112	875.224	
 Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-486.742	-713.259	
	-486.742	-713.259	
 Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		71.324.031	
Tilgang.....		213.138	
Kostpris 31. december 2023.....		71.537.169	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-42.258.031	
Årets værdireguleringer.....		-979.138	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-43.237.169	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		28.300.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Lagerhaller, Randers	Lagerhaller, Svenstrup	Lagerhaller, Hobro
Dagsværdi 31. december 2023.....	11.400.000	14.300.000	2.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.093.000	327.000	-213.138

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5

Selskabets investeringsejendomme består af lagerhaller med boksrums til udlejning.

Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendomme tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejekontrakter mv.

For lagerhallerne i Randers og Svenstrup forventes indtjeningen i et normalår at være henholdsvis 855 tkr. og 1.076 tkr. Der anvendes et afkastkrav på 7,50%. For lagerhallerne i Hobro forventes indtjeningen i et normalår at være 205 tkr. Der anvendes et afkastkrav på 8,00%.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

Finansielle anlægsaktiver
6

	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2023.....	25.000
Kostpris 31. december 2023.....	25.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	25.000

Andre værdipapirer og kapitalandele består af garantibeviser, der måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet, svarende til 25 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
7

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	1.300.000	100.000	800.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.642.505	430.657	10.287.045	13.843.328
	13.942.505	530.657	11.087.045	15.243.328

Kreditoren bag det konvertible gældsbrief træder tilbage for ethvert tilgodehavende, som Sparekassen Danmark eller DLR Realkredit har eller måtte få i forhold til HMS Lagerhaller ApS eller koncernforbundne selskaber.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HMS Lagerhaller ApS for 2023 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Der er foretaget ændring af regnskabspraksis vedrørende indregning af grunde og bygninger, der nu præsenteres som investeringsejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet. Tidligere var de indregnet som grunde og bygninger og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Årsagen er at dagsværdi vurderes at være mere retvisende.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2023:

- Årets resultat efter skat i 2023 øges med 15 tkr. Forrige års resultat reduceres med 7 tkr.
- Balancesummen i 2023 øges med 56 tkr. Balancesummen i 2022 forøges med 41 tkr.
- Egenkapitalen øges med 56 tkr. Egenkapitalen i 2022 forøges med 41 tkr.

Selskabet har derudover i året ændret præsentationen af garantkapital, der er flyttet fra likvide beholdninger til andre værdipapirer og kapitalandele. Ændringen har ingen betydning for resultat, balancesum eller egenkapital.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver består af garantibeviser, der måles til kostpris iht. dagsværdihierarkiet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.