

---

# ***H & M EJENDOMSINVEST ApS***

Strandgade 8, 5700 Svendborg

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 34 73 01 72

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 17/4 2024

Mads Ziegler Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for H & M EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. april 2024

**Direktion**

Mads Ziegler Nielsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i H & M EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H & M EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 M, den 17. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** H & M EJENDOMSINVEST ApS  
Strandgade 8  
5700 Svendborg  
CVR-nr: 34 73 01 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Svendborg

**Direktion** Mads Ziegler Nielsen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>91.005</b>	<b>-24.448</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-25.833	-10.972
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>65.172</b>	<b>-35.420</b>
Finansielle indtægter		677	0
Finansielle omkostninger	4	-167.395	-178.724
<b>Resultat før skat</b>		<b>-101.546</b>	<b>-214.144</b>
Skat af årets resultat	5	251.467	165.263
<b>Årets resultat</b>		<b>149.921</b>	<b>-48.881</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	149.921	-48.881
	<b>149.921</b>	<b>-48.881</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.074.167	743.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>3.074.167</b>	<b>743.023</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.074.167</b>	<b>743.023</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		68.082	94.670
<b>Tilgodehavender</b>		<b>68.082</b>	<b>94.670</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>225.882</b>	<b>193.552</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>293.964</b>	<b>288.222</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.368.131</b>	<b>1.031.245</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.923.964	-2.073.885
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.843.964</b>	<b>-1.993.885</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.111.876	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.111.876</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.079.644	3.014.538
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		701	701
Anden gæld		19.874	6.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.100.219</b>	<b>3.025.130</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.212.095</b>	<b>3.025.130</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.368.131</b>	<b>1.031.245</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-2.073.885	-1.993.885
Årets resultat	0	149.921	149.921
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>-1.923.964</b>	<b>-1.843.964</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investere i fast ejendom, herunder udlejning af samme, samt dermed beslægtet virksomhed.

	2023	2022
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	25.833	10.972
	<b>25.833</b>	<b>10.972</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	143.161	147.677
Andre finansielle omkostninger	24.234	9.806
Kursreguleringer omkostninger	0	21.241
	<b>167.395</b>	<b>178.724</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-68.082	-94.670
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-183.385	-70.593
	<b>-251.467</b>	<b>-165.263</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	813.415	73.017
Tilgang i årets løb	3.100.000	0
Afgang i årets løb	-813.415	0
Kostpris 31. december	<u>3.100.000</u>	<u>73.017</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	70.392	73.017
Årets afskrivninger	25.833	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-70.392	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>25.833</u>	<u>73.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.074.167</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	<u>1.111.876</u>	<u>0</u>
Langfristet del	1.111.876	0
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.111.876</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M. Ziegler Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H & M EJENDOMSINVEST ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.