

**HMS Horsens Invest ApS**  
**Vågøvej 24**  
**8700 Horsens**

**CVR-nr: 37 04 64 85**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

---

Jesper Sørensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for HMS Horsens Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/6 2024

### Direktion

Jesper Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i HMS Horsens Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HMS Horsens Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 om 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.

Horsens, den 18/6 2024

Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27511511

Jens Erik Lidegaard  
Registreret Revisor  
mne4173

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** HMS Horsens Invest ApS  
Vågøvej 24  
8700 Horsens

E-mail: kontakt@horsens-murerservice.dk  
CVR-nr.: 37 04 64 85  
Stiftet: 1. september 2015  
Kommune: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jesper Sørensen

**Revisor** Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Lichtenbergsgade 3. b  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at investere i fast ejendom og værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for HMS Horsens Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har i regnskabsåret foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis, som følge af ledelsens vurdering af, at værdien af andre investeringsaktiver er mere retvisende når de indregnes til dagsværdi.

Investeringsaktiverne indregnes fremover til dagsværdi. Overgangen betyder at den årlige værdiregulering vil påvirke reserven på egenkapitalen. Hidtil har disse investeringsaktiver stået til kostpris.

Som følge af denne ændring i anvendt regnskabspraksis er sammenligningstallene blevet tilpasset. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af egenkapitalen på 696 t.kt., udskudt skat på 196 t.kr. samt investeringsaktiverne med 892 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HMS Horsens Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg	10 år	0 kr.

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Aktiver med en kostpris på under 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående og kasse.

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat 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 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>308.952</b>	<b>284.457</b>
2 Personaleomkostninger .....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-5.017	-124.045
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>303.935</b>	<b>160.412</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	250.000	892.100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>553.935</b>	<b>1.052.512</b>
Andre finansielle indtægter .....	94	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-121.200	-83.900
Andre finansielle omkostninger .....	-32.160	-34.662
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>400.669</b>	<b>933.950</b>
3 Skat af årets resultat .....	-88.110	-205.504
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>312.559</b>	<b>728.446</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	312.559	728.446
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>312.559</b>	<b>728.446</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022
4 Investeringsejendomme .....	4.350.000	4.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	10.036	15.052
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.360.036</b>	<b>4.115.052</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.360.036</b>	<b>4.115.052</b>
Andre tilgodehavender .....	50.100	50.100
Periodeafgrænsningsposter .....	840	780
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>50.940</b>	<b>50.880</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>170.102</b>	<b>151.579</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>221.042</b>	<b>202.459</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.581.078</b>	<b>4.317.511</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.036.504	723.944
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.086.504</b>	<b>773.944</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	337.200	251.180
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>337.200</b>	<b>251.180</b>
Prioritetsgæld .....	1.329.457	1.409.014
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.329.457</b>	<b>1.409.014</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.670	10.670
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.771.612	1.828.370
Selskabsskat .....	2.090	4.224
Anden gæld .....	39.842	36.606
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.703	3.503
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.827.917</b>	<b>1.883.373</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>3.157.374</b>	<b>3.292.387</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.581.078</b>	<b>4.317.511</b>

- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>Oplysning om dagsværdi</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	892.100 kr.	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>250.000 kr.</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.142.100 kr.</u>	
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	2.090	4.224
Regulering af udskudt skat .....	<u>86.020</u>	<u>201.280</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b> .....	<u><b>88.110</b></u>	<u><b>205.504</b></u>

## NOTER

	2023	2022
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	3.811.458	3.811.458
Kostpris 31. december 2023	3.811.458	3.811.458
Opskrivninger, primo .....	288.542	0
Årets opskrivninger.....	250.000	288.542
Opskrivninger 31. december 2023	538.542	288.542
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-484.531
Korrektion af tidligere nedskrivning .....	0	603.558
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-119.027
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.350.000</b>	<b>4.100.000</b>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	Afkast%	Dagsværdi	Ændring i dagsværdi
Erhvervsejendomme	6,25	4.700.000	350.000
Erhvervsejendomme	6,75	4.350.000	0
Erhvervsejendomme	7,25	4.050.000	-300.000

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	1.409.014	1.329.457	968.000
	<u>1.409.014</u>	<u>1.329.457</u>	<u>968.000</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Eventualposter**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for HMS Horsens Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Winther Hofmann Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Winther Hofmann Sørensen

Direktør

ID: 360c8549-c0fa-4761-af80-921065766517

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 20:26:37

Underskrevet med MitID



## Jens Erik Lidegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Erik Lidegaard

Revisor

ID: 3fee5eb3-389a-4e25-918e-f80ab044d08b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 07:49:12

Underskrevet med MitID



## Jesper Winther Hofmann Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Winther Hofmann Sørensen

Dirigent

ID: 360c8549-c0fa-4761-af80-921065766517

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 18:50:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8990d3qSrrQ251887203

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).