

HM Ejendom ApS

Avedøreholmen 70
2650 Hvidovre

CVR.nr.: 41 90 76 73

ÅRSRAPPORT 2020/2021

Regnskabsperiode: 3/12 2020 - 31/12 2021

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. juni 2022

Hussein Tawfiq Nadali
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 3/12 2020 - 31/12 2021	9.
Balance pr. 31/12 2021	10.
Noter	12.

This document has esignatur Agreement-ID: b9dbc42pT.xwQ247934863

Selskabsoplysninger

Selskab

HM Ejendom ApS
Avedøreholmen 70
2650 Hvidovre

CVR.nr.: 41 90 76 73
E-mail: kontakt@avedoreautoophug.dk

Regnskabsperiode: 3/12 2020 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 3/12 2020

Direktion

Hussein Tawfiq Nadali
Morteza Karimi-Davijani

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 3. december 2020 - 31. december 2021 for HM Ejendom ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. december 2020 - 31. december 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 28. juni 2022

Direktion

.....
Hussein Tawfiq Nadali

.....
Morteza Karimi-Davijani

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, lade opføre, administrere og udleje fast ejendom, og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2020/2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte 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 indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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 nettorealiseringsværdi.

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 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 3/12 2020 - 31/12 2021

Note		<u>2020/2021</u> (13 mdr.)
	BRUTTOFORTJENESTE	575.452
1	Personaleomkostninger	0
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0
	Andre finansielle omkostninger	<u>-422.181</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	153.271
2	Skat af årets resultat	<u>-107.798</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>45.473</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Overført resultat	<u>45.473</u>
	I ALT	<u>45.473</u>

This document has esignatur Agreement-ID: b9dc42ptxwQ247934863

Balance pr. 31/12 2021
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>
3 Investeringsejendomme	<u>8.374.810</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.374.810</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>8.374.810</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	134.511
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.241.492
Periodeafgrænsningsposter	<u>48.740</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.424.743</u>
Likvide beholdninger	<u>6.218</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.430.961</u>
AKTIVER I ALT	<u>11.805.771</u>

This document has esignatur Agreement-ID: b9dc42pT.xwQ247934863

Balance pr. 31/12 2021
Passiver

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>45.473</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>85.473</u>
2 Udskudt skat	<u>73.698</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>73.698</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>6.300.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.300.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	505.699
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.425.035
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>415.866</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.346.600</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>11.646.600</u>
PASSIVER I ALT	<u>11.805.771</u>
5 Eventualforpligtelser	
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser	

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2020/2021

0

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

34.100

Regulering af udskudt skat

73.698

107.798

Note 3 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

0

Tilgang i året

8.374.810

Afgang i året

0

Samlet anskaffelsessum ultimo

8.374.810

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

8.374.810

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 2.275 m² beliggende på Avedøreholmen 68-70 i Hvidovre.

Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 548 kr./m².

I det kommende år forventes, at lejen udgør det samme på nær indeksreguleringen.

Det er herudover forudsat, at der i 2022 skal afholdes 250.000 kr. til reovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 10,6 % pr. statusdagen

Ejendommen er værdiansat til 3.681 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

E.K. Ejendomme

2020/2021

6.300.000

Langfristet gæld

6.300.000

NOTER

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for HM1 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har optaget et pantebrevslån hos E.K. Ejendomme ApS, hvor hovedstolen udgør 6.300.000 kr. Pantebrevet forrentes med 7,25%. Der afdrages ikke på gælden.

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.

Morteza Karimi-Davijani

Som Direktør 2 NEM ID
På vegne af HM Ejendom ApS
PID: 9208-2002-2-002703760027
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 14:46:14
Underskrevet med NemID

Hussein Tawfiq Nadali

Som Direktør NEM ID
På vegne af HM Ejendom ApS
PID: 9208-2002-2-451263631134
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 15:26:15
Underskrevet med NemID

Hussein Tawfiq Nadali

Som Dirigent NEM ID
På vegne af HM Ejendom ApS
PID: 9208-2002-2-451263631134
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 15:27:38
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b9dc42pT_xwQ2.47934863