

# HM Ejendom ApS

Avedøreholmen 70  
2650 Hvidovre

CVR.nr.: 41 90 76 73

## ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
4. juni 2024

---

Morteza Karimi-Davijani  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	10.
Balance pr. 31/12 2023	11.
Noter	13.

# Selskabsoplysninger

## Selskab

HM Ejendom ApS  
Avedøreholmen 70  
2650 Hvidovre

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

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 3/12 2020

## Direktion

Morteza Karimi-Davijani

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for HM Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Nomia Holbæk A/S, Glostrup

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 4. juni 2024

### Direktion

.....  
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 positivt 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 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted 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 administration, 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### 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.

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

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med direkte tilknyttede erhvervsomkostninger for overtagede indretninger, samt kostprisen, der omfatter løn- og materialeomkostninger, der direkte er medgået til indretning.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	0-25 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	0- 5 år	0 %

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>912.015</b>	<b>727.210</b>
1 Personalemkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-396.952</u>	<u>-375.088</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>515.063</b>	<b>352.122</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-495.922</u>	<u>-419.915</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>19.141</b>	<b>-67.793</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-19.302</u>	<u>14.858</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-161</b></u>	<u><b>-52.935</b></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-161</u>	<u>-52.935</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>-161</b></u>	<u><b>-52.935</b></u>

This document has esignatur Agreement-ID: 6a593dzmyQZ251835198

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Grunde og bygninger	7.369.834	7.704.826
2 Indretning af lejede lokaler	<u>221.590</u>	<u>200.480</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.591.424</u></b>	<b><u>7.905.306</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>7.591.424</u></b>	<b><u>7.905.306</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	471.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.241.492	3.241.492
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>14.858</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>3.712.492</u></b>	<b><u>3.256.350</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>6.687</u></b>	<b><u>9.818</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.719.179</u></b>	<b><u>3.266.168</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>11.310.603</u></b>	<b><u>11.171.474</u></b>

This document has esignatur Agreement-ID: 6a593dzmyQZ251835198

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	66.075	66.236
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>106.075</b>	<b>106.236</b>
<b>4</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>6.300.000</b>	<b>6.300.000</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.300.000</b>	<b>6.300.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	366.178	260.978
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.320.035	4.425.035
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	218.315	79.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.904.528</b>	<b>4.765.238</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>11.204.528</b>	<b>11.065.238</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.310.603</b>	<b>11.171.474</b>
<b>5</b> Eventualforpligtelser		
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2023	2022
0	0

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### **Materielle anlægsaktiver**

Kostpris 1. januar 2023

Tilgang

Afgang

**Kostpris 31. december 2023**

Afskrivninger 1. januar 2023

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

**Afskrivninger 31. december 2023**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023**

#### **Afskrivninger:**

Grunde og bygninger

Indretning af lejede lokaler

**Afskrivninger i alt**

2023	
Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler
8.374.810	240.576
0	83.070
0	0
<b>8.374.810</b>	<b>323.646</b>
669.984	40.096
0	0
334.992	61.960
<b>1.004.976</b>	<b>102.056</b>
<b>7.369.834</b>	<b>221.590</b>
2023	2022
334.992	334.992
61.960	40.096
<b>396.952</b>	<b>375.088</b>

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af udskudt skat

2023	2022
4.444	0
14.858	-14.858
<b>19.302</b>	<b>-14.858</b>

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

E.K. Ejendomme

Langfristet gæld

2023	2022
6.300.000	6.300.000
<b>6.300.000</b>	<b>6.300.000</b>

### 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## NOTER

### **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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morteza Karimi-Davijani

Direktør

ID: b0c1f619-a177-4232-a460-f5a8308ae1de

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 15:57:37

Underskrevet med MitID



## Morteza Karimi-Davijani

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morteza Karimi-Davijani

Dirigent

ID: b0c1f619-a177-4232-a460-f5a8308ae1de

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 15:57:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6a593dzmyQZ251835198

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).