



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HMJ EJENDOMME 1 APS**  
**KYSTPARKEN 105, 6710 ESBJERG V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2023

---

Henrik Verner Rud Jensen

CVR-NR. 42 42 57 02

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HMJ Ejendomme 1 ApS Kystparken 105 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 42 42 57 02
	Stiftet: 30. maj 2021
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mia Dela Jensen Henrik Verner Rud Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for HMJ Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. juni 2023

Direktion:

---

Mia Dela Jensen

---

Henrik Verner Rud Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i HMJ Ejendomme 1 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HMJ Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 29. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35808

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom og hermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -285 tkr., hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør -330 tkr. Selskabet er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven.

Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen inden for de kommende regnskabsår, igennem driften, hvor der forventes en positiv udvikling.

På baggrund af forventninger til aktiviteten i 2023, selskabets indestående samt udlån og tilsagn om fortsat finansiell støtte fra selskabets anpartshavere, vurderer ledelsen at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften i 2023.

### 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	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>241.900</b>	<b>-23</b>
Af- og nedskrivninger.....		-82.074	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>159.826</b>	<b>-23</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-444.822	-62
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-284.996</b>	<b>-85</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-284.996</b>	<b>-85</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-284.996	-85
<b>I ALT</b> .....		<b>-284.996</b>	<b>-85</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		11.905.447	7.313
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.594	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	106
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>11.914.041</b>	<b>7.419</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.914.041</b>	<b>7.419</b>
Andre tilgodehavender.....		5.379	0
Tilgodehavender.....		5.379	0
Likvide beholdninger.....		28.891	2.018
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>34.270</b>	<b>2.018</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.948.311</b>	<b>9.437</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40
Overført resultat.....		-369.993	-85
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-329.993</b>	<b>-45</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.803.140	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>5.803.140</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		173.700	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		10.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.070	174
Gæld til kapitalejere.....		6.101.749	9.307
Anden gæld.....		1.445	1
Deposita.....		149.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.475.164</b>	<b>9.482</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>12.278.304</b>	<b>9.482</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.948.311</b>	<b>9.437</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-84.997	-44.997
Forslag til resultatdisponering.....		-284.996	-284.996
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-369.993</b>	<b>-329.993</b>

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.		
Kostpris 1. januar 2022.....	7.312.717	0	106.350		
Overførsel.....	106.350	0	-106.350		
Tilgang.....	4.567.673	9.375	0		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>11.986.740</b>	<b>9.375</b>	<b>0</b>		
Årets afskrivninger.....	81.293	781			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>81.293</b>	<b>781</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>11.905.447</b>	<b>8.594</b>	<b>0</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.976.840	173.700	5.108.340	0	
	<b>5.976.840</b>	<b>173.700</b>	<b>5.108.340</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.803 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.987 tkr.					
 <b>Forudsætninger for fortsat drift</b>					<b>5</b>
Årets resultat udgør -285 tkr., hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør -330 tkr.					
Selskabet er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven.					
Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen inden for de kommende regnskabsår, igennem driften, hvor der forventes en positiv udvikling.					
På baggrund af forventninger til aktiviteten i 2023, selskabets indestående samt udlån og tilsagn om fortsat finansiel støtte fra selskabets anpartshavere, vurderer ledelsen at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften i 2023.					
		<b>2022</b>	<b>2021</b>		
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		2	2		
To direktører tilknyttet, som ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HMJ Ejendomme 1 ApS for 2022 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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 administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.