

**HM Ejendomme Vejle ApS**  
**Dæmningen 44A, 1.1, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2023**

---

**CVR-nr. 42 64 63 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2024.

---

**Heinrich Schrøder**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

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

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HM Ejendomme Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. maj 2024

### Direktion

Heinrich Schrøder  
direktør

Michele Setuko Ohira Poulsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Til anpartshaverne i HM Ejendomme Vejle ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HM Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 3. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

HM Ejendomme Vejle ApS  
Dæmningen 44A, 1.1  
7100 Vejle

CVR-nr.: 42 64 63 69  
Stiftet: 19. august 2021  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

**Direktion**

Heinrich Schrøder, direktør  
Michele Setuko Ohira Poulsen, direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dandyvej 3 B  
7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og sælge fast ejendom samt enhveraktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 717.464 kr. mod 616.666 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -112.188 kr. mod 275.085 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HM Ejendomme Vejle ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HM Ejendomme Vejle ApS forholdsæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatnings-kredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                       | 1/1 2023<br>- 31/12 2023 | 19/8 2021<br>- 31/12 2022 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>717.464</b>           | <b>616.666</b>            |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -241.268                 | -96.690                   |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>476.196</b>           | <b>519.976</b>            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -620.150                 | -165.467                  |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-143.954</b>          | <b>354.509</b>            |
| Skat af årets resultat                            | 31.766                   | -79.424                   |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-112.188</b>          | <b>275.085</b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                          |                           |
| Overføres til overført resultat                   | 0                        | 275.085                   |
| Disponeret fra overført resultat                  | -112.188                 | 0                         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-112.188</b>          | <b>275.085</b>            |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                                   |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                      | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                          |                          |
| Grunde og bygninger                              | 10.993.180               | 10.912.890               |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>10.993.180</u>        | <u>10.912.890</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>10.993.180</u></b> | <b><u>10.912.890</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      | 36.362                   | 61.406                   |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 18.766                   | 0                        |
| Andre tilgodehavender                            | 95.048                   | 242.753                  |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>150.176</u>           | <u>304.159</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>150.176</u></b>    | <b><u>304.159</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>11.143.356</u></b> | <b><u>11.217.049</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note                                     | 2023              | 2022              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                        | 162.897           | 275.085           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>202.897</b>    | <b>315.085</b>    |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 5.000             | 18.000            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>5.000</b>      | <b>18.000</b>     |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Deposita                                 | 152.791           | 152.791           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 152.791           | 152.791           |
| <br>                                     |                   |                   |
| Gæld til pengeinstitutter                | 7.020.038         | 7.592.781         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 34.785            | 75.230            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 3.335.344         | 2.963.561         |
| Selskabsskat                             | 0                 | 61.424            |
| Anden gæld                               | 392.501           | 38.177            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 10.782.668        | 10.731.173        |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>10.935.459</b> | <b>10.883.964</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>11.143.356</b> | <b>11.217.049</b> |

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>          |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 19. august 2021              | 0                         | 0                        | 0                     |
| Kontant stiftelse                        | 40.000                    | 0                        | 40.000                |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>275.085</u>           | <u>275.085</u>        |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | 275.085                  | 315.085               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>-112.188</u>          | <u>-112.188</u>       |
|  | <u><b>40.000</b></u>      | <u><b>162.897</b></u>    | <u><b>202.897</b></u> |

## Noter

---

|  | 1/1 2023<br>- 31/12 2023 | 19/8 2021<br>- 31/12 2022 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |                           |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 86.469                   | 152.311                   |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>533.681</u>           | <u>13.156</u>             |
|  | <u><b>620.150</b></u>    | <u><b>165.467</b></u>     |

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.084 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 3. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Havana Holding ApS CVR-nr. 20 79 17 72. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.