Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
DK-5230 Odense M
Odense@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 66 13 03 31
CVR: DK 82 21 89 12
Bank: 6845 0286429

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

HLM Ejendomme ApS

Rønningevej 36A

5550 Langeskov

CVR-nummer 38234307

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025

Henrik Lena Madsen
Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **6**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 7

Aktiver 8

Passiver 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 13

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Selskabsoplysninger

Selskab

HLM Ejendomme ApS
Rønningevej 36A
5550 Langeskov

Hjemstedskommune:	Kerteminde
CVR-nummer:	38234307
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Henrik Lena Madsen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for HLM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, 20. januar 2025

Direktionen:

Henrik Lena Madsen

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i HLM Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 for 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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.

Odense M, 20. januar 2025

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Jan Hedegaard
Partner, registreret revisor
mne32728

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I løbet af 2024 har udlejningssituationen været stabil.

Selskabets ejendomme er optaget til et afkast på 5,31%.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**1.173.766**	**1.322**
1	Personaleomkostninger	-104.329	-23
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.375.000	0
	Resultat før finansielle poster	**2.444.437**	**1.299**
2	Finansielle indtægter	946	10
3	Finansielle omkostninger	-627.846	-664
	Resultat før skat	**1.817.538**	**645**
4	Skat af årets resultat	-400.023	-143
	Årets resultat	**1.417.515**	**502**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.417.515	502
	Resultatdisponering i alt	**1.417.515**	**502**

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	27.000.000	25.625
	Materielle anlægsaktiver	**27.000.000**	**25.625**
	Anlægsaktiver i alt	**27.000.000**	**25.625**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	216.467	331
	Tilgodehavender	**216.467**	**331**
	Likvide beholdninger	**196.568**	**524**
	Omsætningsaktiver i alt	**413.036**	**855**
	Aktiver i alt	**27.413.036**	**26.480**

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	99.000	99
	Overført resultat	4.975.944	3.558
	Egenkapital i alt	**5.074.944**	**3.657**
	Hensættelser til udskudt skat	791.841	489
	Hensatte forpligtelser	**791.841**	**489**
	Gæld til realkreditinstitutter	18.321.779	18.491
	Kreditinstitutter	0	52
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	671.195	651
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**18.992.974**	**19.195**
	Gæld til realkreditinstitutter	190.000	190
	Kreditinstitutter	0	300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.231.479	2.358
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	97.523	143
	Anden gæld	29.275	143
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.553.277**	**3.138**
	Gældsforpligtelser i alt	**21.546.251**	**22.333**
	Passiver i alt	**27.413.036**	**26.480**
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	99	3.558	3.657
Årets resultat	0	1.418	1.418
Egenkapital ultimo	**99**	**4.976**	**5.075**

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Løn og gager	102.070	20
	Andre omkostninger til social sikring	829	0
	Øvrige personaleomkostninger	1.430	3
	Personaleomkostninger i alt	**104.329**	**23**

Selskabet har i regnskabsåret i lighed med sidste år haft 1 beskæftiget.

2	**Finansielle indtægter**		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	10
	Andre finansielle indtægter	946	0
	Finansielle indtægter i alt	**946**	**10**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renter tilknyttede virksomheder	60.832	64
	Andre finansielle omkostninger	567.014	599
	Finansielle omkostninger i alt	**627.846**	**664**
4	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	97.523	143
	Regulering af udskudt skat	302.500	0
	Skat af årets resultat i alt	**400.023**	**143**
5	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.720.000	17.909

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet HWM Holding ApS og søsterselskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 27.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 27.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser
Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Lena Madsen
Direktør
Serienummer: cc3b60e3-b5cf-4153-89ca-c824554ee868
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-04-25 08:14:14 UTC

Jan Hedegaard
Godkendt revisor
Serienummer: 431a0ffa-f43a-48fd-a668-c66a0ca17129
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-04-25 08:16:32 UTC

Henrik Lena Madsen
Dirigent
Serienummer: cc3b60e3-b5cf-4153-89ca-c824554ee868
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-04-25 08:19:40 UTC

Penneo dokumentnøgle: 6AXAA-TCKHL-UDK1W-8FZWY-C8DPE-FE5Z4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.