

**H & M INVEST A/S**

Gassehaven 29  
2840 Holte

CVR.nr.: 25 05 24 20

**Årsrapport 2025**

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
17. marts 2026

---

Per Houmann Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	7.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025	8.
Balance pr. 31/12 2025	9.
Egenkapitalopgørelse	11.
Noter	12.

# Selskabsoplysninger

## Selskab

H & M INVEST A/S

Gassehaven 29  
2840 Holte

CVR.nr.: 25 05 24 20

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

Stiftelsesdato: 26. november 1999

## Bestyrelse

Frank Visti Møbjerg, formand  
Gunner Houmann  
Per Houmann Christensen

## Direktion

Per Houmann Christensen

## Revisor

Revision+  
Herregårdscentret 101  
5600 Fåborg

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for H & M INVEST A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 17. marts 2026

### Direktion

.....  
Per Houmann Christensen

### Bestyrelse

.....  
Frank Visti Møbjerg (formand)

.....  
Gunner Houmann

.....  
Per Houmann Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i H & M INVEST A/S

## Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H & M INVEST A/S for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2025 - 31/12 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min 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 jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Fåborg, den 17. marts 2026

Revision+

(CVR.nr. 41695609)

Lars Berg  
Godkendt revisor  
mne16515

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb og administration af faste ejendomme

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Selskabets beholdning af egne aktier udgør pålydende værdi 47.816 DKK - svarende til 2% af den samlede aktiekapital.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.012.148</b>	1.293.726
<b>1</b> Personalemkostninger	-208.948	-336.399
Andre driftsomkostninger	<u>-3.997.575</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>-3.194.375</b>	957.327
<b>2</b> Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-310.000</u>	<u>0</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-3.504.375</b>	<b>957.327</b>
Andre finansielle indtægter	26.060	19.077
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.146.987</u>	<u>-1.125.117</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-4.625.302</b>	-148.713
<b>3</b> Skat af årets resultat	<u>998.965</u>	<u>7.078</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-3.626.337</u></b>	<b><u>-141.635</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	300.000	300.000
Ekstraordinært udbytte	1.000.000	0
Overført resultat	<u>-4.926.337</u>	<u>-441.635</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-3.626.337</u></b>	<b><u>-141.635</u></b>

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2 Investeringsejendomme	8.250.000	25.555.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.250.000</b>	<b>25.555.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.250.000</b>	<b>25.555.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat	0	8.352
Andre tilgodehavender	44.405	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>44.405</b>	<b>8.352</b>
Likvide beholdninger	1.187.593	288.890
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.231.998</b>	<b>297.242</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>9.481.998</b>	<b>25.852.242</b>

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Virksomhedskapital	2.390.855	2.390.855
Overført resultat	996.201	5.922.538
Forslag til udbytte	300.000	300.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.687.056</b>	<b>8.613.393</b>
<b>3</b> Hensættelser til udskudt skat	<b>0</b>	<b>998.965</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>998.965</b>
<b>4</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>5.228.388</b>	<b>14.785.389</b>
<b>4</b> Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<b>202.057</b>	<b>469.877</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.430.445</b>	<b>15.255.266</b>
Gæld til kreditinstitutter	250.821	495.354
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	16.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.474	14.475
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	94.202	457.839
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>364.497</b>	<b>984.618</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>5.794.942</b>	<b>16.239.884</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>9.481.998</b>	<b>25.852.242</b>
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>6</b> Anvendt regnskabspraksis		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
<b>2025</b>				
<b>Egenkapital 1. januar</b>	2.390.855	5.922.538	300.000	8.613.393
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Årets resultat	0	-3.626.337	0	-3.626.337
Udbytte	0	-300.000	300.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u>2.390.855</u>	<u>996.201</u>	<u>300.000</u>	<u>3.687.056</u>

## NOTER

### Note 1 - Personaleomkostninger

	2025	2024
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<b>1</b>	<b>1</b>
Gager og lønninger	208.948	336.399
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>208.948</b>	336.399
Løn, vederlag og pension til bestyrelse	<b>208.948</b>	336.399

### Note 2 - Investeringsejendomme

	2025	2024
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	34.188.747	34.188.747
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	-24.871.420	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<b>9.317.327</b>	<b>34.188.747</b>
Dagsværdireguleringer primo	-8.633.747	-8.633.747
Regulering til dagsværdi	-310.000	0
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	7.876.420	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<b>-1.067.327</b>	<b>-8.633.747</b>
<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<b>8.250.000</b>	<b>25.555.000</b>

### Note 3 - Skat

	2025	2024
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skatter for tidligere år	0	185.614
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-998.965	-192.692
	<b>-998.965</b>	<b>-7.078</b>

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2025	Gæld i alt 31.12.2024
Gæld til kreditinstitutter	250.821	4.168.201	5.479.209	15.280.743
Anden gæld, herunder skatter og bidrag o.l.	17.745	202.057	219.802	484.971
	<b>268.566</b>	<b>4.370.258</b>	<b>5.699.011</b>	<b>15.765.714</b>

## NOTER

### **Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 5.479 TDKK er Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 8.560 TDKK.

### **Note 6 - Anvendt regnskabspraksis**

Selskabets årsrapport for 2025 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**

Selskabets omsætning består af lejeindtægter

## NOTER

### **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.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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.

## NOTER

### 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 posterings 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 nettorealiseringsværdi 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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 indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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.

#### Likvide beholdninger

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

## NOTER

### Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 nettorealisationsværdi.

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 %.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontante værdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.