

# HM Investment ApS

c/o Christensen Kjarulff, Østbanegade 123, 2100 København Ø

CVR-nr. 28 69 27 81

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026.

---

Henrik Bøge Mikkelsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for HM Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. april 2026

### Direktion

Henrik Bøge Mikkelsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i HM Investment ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HM Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 27. april 2026

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor  
mne34372



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** HM Investment ApS  
c/o Christensen Kjærulff  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 69 27 81  
Stiftet: 28. april 2005  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Henrik Bøge Mikkelsen

**Revision** Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

**Kapitalinteresse** Ejendomsgruppen Danmark ApS, Brøndby  
Bjerre Investment ApS, Roskilde  
Svanevej 14-16 ApS, Brøndby  
Kong Georgs Vej 63 ApS, Brøndby



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, konsulentytelser, administration af anlægsaktiver samt efter direktionens opfattelse hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-45.662</b>	<b>-19.695</b>
1 Personaleomkostninger	-248.400	-248.400
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-144.541	-144.541
<b>Driftsresultat</b>	<b>-438.603</b>	<b>-412.636</b>
Indtægter af kapitalinteresser	4.295.587	4.992.365
Andre finansielle indtægter	387.327	535.651
2 Øvrige finansielle omkostninger	-76.831	-79.116
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.167.480</b>	<b>5.036.264</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>4.167.480</b>	<b>5.036.264</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-28.272.478	4.167.367
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Overføres til overført resultat	30.939.958	868.897
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.167.480</b>	<b>5.036.264</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.137	180.678
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.137</u>	<u>180.678</u>
4 Kapitalinteresser	40.876.947	44.196.360
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>40.876.947</u>	<u>44.196.360</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.913.084</u></b>	<b><u>44.377.038</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	2.580.497
Andre tilgodehavender	74.983	89.894
Tilgodehavender i alt	<u>74.983</u>	<u>2.670.391</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.115.297	6.881.450
Værdipapirer i alt	<u>6.115.297</u>	<u>6.881.450</u>
Likvide beholdninger	10.475.044	141.925
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.665.324</u></b>	<b><u>9.693.766</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>57.578.408</u></b>	<b><u>54.070.804</u></b>



## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.378.467	41.650.945
Overført resultat	38.888.040	7.948.082
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.891.507</b>	<b>49.724.027</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Gæld til kapitalinteressere	1.761.993	0
Anden gæld	1.906.908	4.328.777
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.686.901	4.346.777
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.686.901</b>	<b>4.346.777</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>57.578.408</b>	<b>54.070.804</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.</b>	<b>Overført resul- tat kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	37.483.578	7.079.185	0	44.687.763
Resultatandel	0	4.167.367	868.897	0	5.036.264
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	41.650.945	7.948.082	0	49.724.027
Resultatandel	0	-28.272.478	30.939.958	1.500.000	4.167.480
	<b>125.000</b>	<b>13.378.467</b>	<b>38.888.040</b>	<b>1.500.000</b>	<b>53.891.507</b>

---



## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	218.400	218.400
Pensioner	30.000	30.000
	<b>248.400</b>	<b>248.400</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	76.831	79.116
	<b>76.831</b>	<b>79.116</b>
	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	722.707	722.707
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>722.707</b>	<b>722.707</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-542.029	-397.488
Årets afskrivninger	-144.541	-144.541
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-686.570</b>	<b>-542.029</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>36.137</b>	<b>180.678</b>



## Noter

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>4. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	2.545.416	2.545.416
Tilgang i årets løb	26.819.315	0
Afgang i årets løb	-1.866.250	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>27.498.481</b>	<b>2.545.416</b>
Opskrivninger 1. januar	41.650.944	37.483.580
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.109.995	4.992.364
Udbytte	-30.382.473	-825.000
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>13.378.466</b>	<b>41.650.944</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>40.876.947</b>	<b>44.196.360</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

		Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos HM Investment ApS
	Ejerandel	kr.	kr.	kr.
Ejendomsgruppen Danmark ApS, Brøndby	33,33 %	20.042.220	1.565.884	6.680.740
Bjerre Investment ApS, Roskilde	25,00 %	33.604.935	1.524.966	8.401.234
Svanevej 14-16 ApS, Brøndby	25,00 %	43.218.652	5.965.913	10.804.663
Kong Georgs Vej 63 ApS, Brøndby	25,00 %	59.961.241	4.772.041	14.990.310
		<b>156.827.048</b>	<b>13.828.804</b>	<b>40.876.947</b>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede obligationer
	kr.
Dagsværdi 31. december	6.115.297
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-23.272



### 6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1.880 t.kr. der primært vedrører fremførbare skattemæssige underskud fra tidligere år. Den udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i årsrapporten, da der efter ledelsens opfattelse er usikkerhed forbundet med den fremtidige anvendelse heraf.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HM Investment 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.



### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerntinterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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