

**HB Ejendomme, Ikast ApS**  
Rågevej 22, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 48 71 43

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

---

Martin Høj Burmeister  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HB Ejendomme, Ikast 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 13. maj 2024

### Direktion

Steffen Burmeister Michelsen

Martin Høj Burmeister

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaverne i HB Ejendomme, Ikast ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HB Ejendomme, Ikast ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

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

Ikast, den 13. maj 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HB Ejendomme, Ikast ApS Rågevej 22 7430 Ikast
	CVR-nr.: 41 48 71 43 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steffen Burmeister Michelsen Martin Høj Burmeister
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 13.850 kr. mod -21.365 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne jf. § 119. Det forventes, at egenkapitalen kan reetableres ved overskudsgivende drift i årene fremover.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, der vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HB Ejendomme, Ikast 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.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har revurderet scrapværdien for ejendommen. Scrapværdien af ejendommen er nu fastsat til 40 %. Tidligere var scrapværdien på ejendommen 0 %. Det ændrede skøn har forøget det regnskabsmæssige resultat før skat med 15 t.kr.

### 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af udlejningsejendomme samt administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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

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.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	40 %

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>63.338</b>	<b>51.538</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.764	-29.471
Andre finansielle indtægter	22	0
Øvrige finansielle omkostninger	-28.024	-25.088
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.572</b>	<b>-3.021</b>
Skat af årets resultat	-7.722	-18.344
<b>Årets resultat</b>	<b>13.850</b>	<b>-21.365</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	13.850	0
Disponeret fra overført resultat	0	-21.365
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.850</b>	<b>-21.365</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	1.110.224	1.117.988
Materielle anlægsaktiver i alt	1.110.224	1.117.988
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.110.224</b>	<b>1.117.988</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	3.272	2.950
Tilgodehavender i alt	3.272	2.950
Likvide beholdninger	44.094	63.525
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>47.366</b>	<b>66.475</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.157.590</b>	<b>1.184.463</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-33.213	-47.063
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.787</u></b>	<b><u>-7.063</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til realkreditinstitutter	778.117	803.966
3	Gæld til pengeinstitutter	125.446	134.249
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>903.563</u>	<u>938.215</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	40.520	35.720
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	160.400	173.600
	Selskabsskat	5.722	5.544
	Anden gæld	30.598	28.447
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>247.240</u>	<u>253.311</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.150.803</u></b>	<b><u>1.191.526</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.157.590</u></b>	<b><u>1.184.463</u></b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-25.698	14.302
Årets overførte overskud eller underskud	0	-21.365	-21.365
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-47.063	-7.063
Årets overførte overskud eller underskud	0	13.850	13.850
	<b>40.000</b>	<b>-33.213</b>	<b>6.787</b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.178.850	1.178.850
Tilgang i årets løb	6.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.184.850</b>	<b>1.178.850</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-60.862	-31.391
Årets afskrivninger	-13.764	-29.471
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-74.626</b>	<b>-60.862</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.110.224</b>	<b>1.117.988</b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	804.117	829.966
Heraf forfalder inden for 1 år	-26.000	-26.000
	<b>778.117</b>	<b>803.966</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	672.000	698.000
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	139.966	143.969
Heraf forfalder inden for 1 år	-14.520	-9.720
	<b>125.446</b>	<b>134.249</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	72.000	95.000
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 804 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.089 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på 1.110 t.kr.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Steffen Burmeister Michelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Steffen Burmeister Michelsen  
Direktør  
ID: 65490fc7-9e68-4a88-ae87-57c4922205da  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 07:09:49  
Underskrevet med MitID



## Martin Høj Burmeister

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Høj Burmeister  
Direktør  
ID: aab5a97e-6623-4cba-a4ec-1c37f8d71cc5  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 09:10:22  
Underskrevet med MitID



## Morten Broberg Lind

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Broberg Lind  
Revisor  
ID: 89fc48d7-9ad8-4fe8-a228-51b3bc98d489  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 08:39:52  
Underskrevet med MitID



## Martin Høj Burmeister

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Høj Burmeister  
Dirigent  
ID: aab5a97e-6623-4cba-a4ec-1c37f8d71cc5  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 09:39:51  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 427c5fYzPXx251776986

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).