

**Home Management ApS**  
**Kongestien 54, 2830 Virum**

---

**Årsrapport for**  
**2024**

---

**CVR-nr. 42 46 51 94**

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

---

**Radisa Zojcic**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Home Management 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 24. marts 2025

### Direktion

Minella Zojcic

Radisa Zojcic

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Home Management ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Home Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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.

København, den 24. marts 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg

statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Home Management ApS Kongestien 54 2830 Virum
	CVR-nr.: 42 46 51 94
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Minella Zojcic Radisa Zojcic
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	HRMN Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Home Management 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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 og lokaleomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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 og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### Investeringsejendomme

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Home Management ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>106.594</b>	<b>141.607</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-70.421	-70.421
<b>Driftsresultat</b>	<b>36.173</b>	<b>71.186</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-104.402	-55.634
<b>Resultat før skat</b>	<b>-68.229</b>	<b>15.552</b>
3 Skat af årets resultat	14.287	8.129
<b>Årets resultat</b>	<b>-53.942</b>	<b>23.681</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	23.681
Disponeret fra overført resultat	-53.942	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-53.942</b>	<b>23.681</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	4.040.828	4.111.249
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.040.828</u>	<u>4.111.249</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.040.828</u></b>	<b><u>4.111.249</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	46.478	30.985
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	4.794	0
Andre tilgodehavender	1.749	26.631
Tilgodehavender i alt	<u>53.021</u>	<u>57.616</u>
Likvide beholdninger	<u>75.011</u>	<u>85.941</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>128.032</u></b>	<b><u>143.557</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.168.860</u></b>	<b><u>4.254.806</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-13.242	40.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>26.758</u></b>	<b><u>80.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.709.659	2.809.863
Deposita	101.862	99.565
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.811.521</u>	<u>2.909.428</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	101.688	101.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	350.000	0
Selskabsskat	0	19.730
Anden gæld	844.810	1.123.257
Periodeafgrænsningsposter	17.083	8.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.330.581</u>	<u>1.264.678</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.142.102</u></b>	<b><u>4.174.106</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.168.860</u></b>	<b><u>4.254.806</u></b>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	17.019	57.019
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>23.681</u>	<u>23.681</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	40.700	80.700
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-53.942</u>	<u>-53.942</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-13.242</u></b>	<b><u>26.758</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udlejning af ejendom til privat beboelse.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.408	18.898
Årets regulering af udskudt skat	-15.493	-30.985
Regulering af tidligere års skat	0	2.068
Beregnet tillæg	<u>-202</u>	<u>1.890</u>
	<b><u>-14.287</u></b>	<b><u>-8.129</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>4.252.091</u>	<u>4.252.091</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>4.252.091</u></b>	<b><u>4.252.091</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-140.842	-70.421
Årets afskrivninger	<u>-70.421</u>	<u>-70.421</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-211.263</u></b>	<b><u>-140.842</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>4.040.828</u></b>	<b><u>4.111.249</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.811.347	2.911.254
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-101.688</u>	<u>-101.391</u>
	<b><u>2.709.659</u></b>	<b><u>2.809.863</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.409.966</u>	<u>2.499.229</u>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.811.347	101.688	2.709.659	2.409.966
Deposita	<u>101.862</u>	<u>0</u>	<u>101.862</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.913.209</b></u>	<u><b>101.688</b></u>	<u><b>2.811.521</b></u>	<u><b>2.409.966</b></u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.811 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.041 t.kr.