



H.M. Ejendomme ApS

Ryvej 4

8752 Østbirk

ÅRSRAPPORT

1. juli 2018 til 30. juni 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. december 2019

Henrik Mortensen
Dirigent

CVR NR. 13079781

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

SELKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | H.M. Ejendomme ApS Ryvej 4 8752 Østbirk |
| | Telefon: 75 78 19 22 CVR-nr.: 13 07 97 81 Stiftet: 12. maj 1989 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Direktion | Henrik Mortensen |
| Pengeinstitut | Jyske Bank A/S Bredgade 26 8740 Brædstrup |
| | Nykredit Bank A/S Svanes Plads 4 8700 Horsens |
| Revisor | Elley Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Ydingvej 1 8752 Østbirk |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for H.M. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 4. december 2019

Direktion



Henrik Mortensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i H.M. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

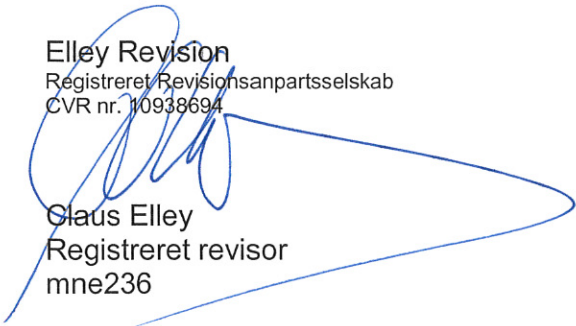
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Østbirk, den 4. december 2019

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 110938694



Claus Elley
Registreret revisor
mne236

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i, at investere i og udleje fast ejendom, samt at eje kapitalandele i andre selskaber.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Resultatet forventes forbedret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består i al væsentlighed af den indgåede lejeindtægt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i datterselskab er opgjort til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 198.968 | 100.519 |
| 1 Personaleomkostninger | -1.298 | -16.747 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 197.670 | 83.772 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 316.361 | -215.959 |
| DRIFTSRESULTAT | 514.031 | -132.187 |
| Andre finansielle indtægter | 2.119 | 2.340 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 828 |
| Andre finansielle omkostninger | -171.792 | -132.689 |
| RESULTAT FØR SKAT | 344.358 | -261.708 |
| Skat af årets resultat | -89.984 | 57.200 |
| ÅRETS RESULTAT | 254.374 | -204.508 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 254.374 | -204.508 |
| DISPONERET I ALT | 254.374 | -204.508 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
AKTIVER

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 3.825.446 | 3.509.085 |
| Materielle anlægsaktiver | 3.825.446 | 3.509.085 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 193.725 | 193.725 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 91.000 | 140.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | 284.725 | 333.725 |
| ANLÆGSAKTIVER | 4.110.171 | 3.842.810 |
| | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 21.079 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 183.234 | 176.831 |
| Udskudt skatteaktiv | 228.022 | 318.006 |
| Tilgodehavender | 432.335 | 494.837 |
| Likvide beholdninger | 41.931 | 46.834 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 474.266 | 541.671 |
| | | |
| AKTIVER | 4.584.437 | 4.384.481 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat..... | 1.155.043 | 900.669 |
| 2 Egenkapital | 1.355.043 | 1.100.669 |
| Prioritetsgæld | 1.508.142 | 1.558.706 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 1.508.142 | 1.558.706 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 49.744 | 48.100 |
| Kreditinstitutter..... | 412.233 | 248.597 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.540 | 68.530 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 47.627 | 62.092 |
| Anden gæld | 107.421 | 112.002 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.081.687 | 1.185.785 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.721.252 | 1.725.106 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 3.229.394 | 3.283.812 |
| PASSIVER | 4.584.437 | 4.384.481 |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2018/19 | 2017/18 |
|---|--------------|---------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 0 | 15.433 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.298 | 1.314 |
| Personaleomkostninger i alt | 1.298 | 16.747 |

| | Primo | Forslag til resultat-disponering | Ultimo |
|-------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| 2 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 200.000 | 0 | 200.000 |
| Overført resultat..... | 900.669 | 254.374 | 1.155.043 |
| | 1.100.669 | 254.374 | 1.355.043 |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 1.606.806 | 1.557.886 | 49.744 | 1.301.466 |
| | 1.606.806 | 1.557.886 | 49.744 | 1.301.466 |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2019 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

2019

2018

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S, er der tinglyst pantebrev nom. kr. 1.566.000 i ejendommene Kirkegade 2A og Storegade 25, Østbirk.

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit A/S, er der tinglyst pantebrev nom. kr. 204.000 i ejendommen beliggende Storegade 27, Østbirk.

Kautionsforpligtelse

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor J.M. Farmsalg ApS' mellemværende med Jyske bank A/S. Ved udgangen af regnskabsåret var der ingen forpligtelser.