



## H.M. Ejendomme ApS

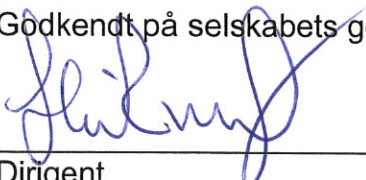
Ryvej 4

8752 Østbirk

### ÅRSRAPPORT

1. juli 2015 til 30. juni 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. december 2016



---

Dirigent

CVR NR. 13079781

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet..	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

H.M. Ejendomme ApS  
Ryvej 4  
8752 Østbirk

Telefon: 75 78 19 22  
E-mail: post@jmhegn.dk  
CVR-nr.: 13 07 97 81  
Stiftet: 12. maj 1989  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Henrik Mortensen

### Pengeinstitut

Jyske Bank A/S  
Bredgade 26  
8740 Brædstrup

### Revisor

Elley Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Ydingvej 1  
8752 Østbirk

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for H.M. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 26. november 2016

**Direktion**



Henrik Mortensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i H.M. Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Østbirk, den 26. november 2016

Elley Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 10938694



Claus Elley  
Registreret revisor



## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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.

### 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

I al væsentlighed udgør den indgåede leje indtægtskriteriet.

#### Personaleomkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

### 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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H.M. Holding. Østbirk ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

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.

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.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer er optaget til den på statusdagen gældende officielle kurs.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalinteresser i datterselskab er opgjort til anskaffelsespris, og den indre værdi i datterselskabet er opgjort i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §72 og anført i noteform.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>743.804</b>	<b>717.099</b>
2 Personaleomkostninger .....	-76.938	-78.266
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-256.699	-46.757
Andre driftsomkostninger .....	-4.239.364	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-3.829.197</b>	<b>592.076</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	300.000	500.000
Andre finansielle indtægter .....	2.925	11.113
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	11.758	345
Andre finansielle omkostninger .....	-429.162	-440.665
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-3.943.676</b>	<b>662.869</b>
Skat af årets resultat .....	1.273.572	-38.171
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-2.670.104</b>	<b>624.698</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	300.000
Overført resultat .....	-2.670.104	324.698
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-2.670.104</b>	<b>624.698</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**  
**AKTIVER**

	2016	2015
3 Grunde og bygninger .....	3.584.073	15.431.386
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.584.073</b>	<b>15.431.386</b>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	193.725	193.725
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	101.120	134.480
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>294.845</b>	<b>328.205</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.878.918</b>	<b>15.759.591</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....	0	10.495
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>10.495</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	355.406	272.534
Andre tilgodehavender .....	7.688.087	174.486
Udskudt skatteaktiv .....	174.865	0
Periodeafgrænsningsposter .....	4.341	4.311
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>8.222.699</b>	<b>451.331</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>36.603</b>	<b>37.102</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>8.259.302</b>	<b>498.928</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>12.138.220</b>	<b>16.258.519</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**  
**PASSIVER**

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.405.080	4.075.184
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	300.000
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Egenkapital .....</b>	<b>1.605.080</b>	<b>4.575.184</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	1.153.267
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>0</b>	<b>1.153.267</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld .....	1.708.224	6.497.421
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.708.224</b>	<b>6.497.421</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	4.760.841	177.422
Kreditinstitutter.....	1.673.358	1.690.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	28.674	34.946
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	427.520	281.687
Selskabsskat .....	195.659	79.571
Anden gæld .....	409.738	374.892
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.329.126	1.393.802
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.824.916</b>	<b>4.032.647</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.533.140</b>	<b>10.530.068</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.138.220</b>	<b>16.258.519</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2015/16	2014/15
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedformål er at investere i, drive og administrere udlejning af fast ejendom.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	70.675	69.994
Andre omkostninger til social sikring .....	6.263	8.272
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b><u>76.938</u></b>	<b><u>78.266</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		3.584.073
Kostpris 30. juni 2016		3.584.073
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>3.584.073</u></b>
	<b>Dags-</b>	<b>Kontant</b>
	<b>værdi</b>	<b>ejd.værdi</b>
Åkjærvej 9	424.780	430.000
Storegade 27	689.800	770.000
Storegade 25	954.514	1.000.000
Kirkegade 2	<u>1.514.978</u>	<u>1.150.000</u>
I alt	<u>3.584.072</u>	<u>3.350.000</u>

## NOTER

	2016	2015
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	193.725	193.725
Kostpris 30. juni 2016	193.725	193.725
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 .....</b>	<b>193.725</b>	<b>193.725</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
JM Farmsalg ApS, Horsens	100%	1.311.395	474.889

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Overført resultat.....	4.075.184	0	-2.670.104	1.405.080
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	300.000	-300.000	0	0
	<u>4.575.184</u>	<u>-300.000</u>	<u>-2.670.104</u>	<u>1.605.080</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	6.674.843	6.469.065	4.760.841	1.380.000
	<u>6.674.843</u>	<u>6.469.065</u>	<u>4.760.841</u>	<u>1.380.000</u>

## NOTER

2016

2015

**7 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H.M. Holding. Østbirk ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og udbytteskat i koncernen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er der deponeret 400 stk. aktier i Jyske Bank samt indestående på erhvervskonto. Ejerpantebrev kr. 100.000 med pant i ejendommen matr.nr. 5 AO 3, Stationsvej 51B, Ejstrupholm og ejerpantebrev kr. 810.000 med pant i ejendommene matr.nr. 2B, Kirkegade 2A, Østbirk og matr.nr. 2A, Storegade 25, Østbirk.

**Kautionsforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution overfor ethvert mellemværende J.M. Farmsalg ApS måtte have med Jyske Bank. Ved udgangen af regnskabsåret var der ingen forpligtelse.