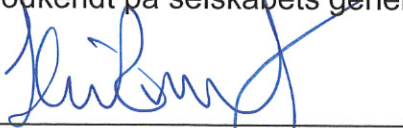


H.M. Ejendomme ApS

Ryvej 4
8752 Østbirk

ÅRSRAPPORT 1. juli 2016 til 30. juni 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. november 2017



Henrik Mortensen, dirigent

CVR NR. 13079781

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

H.M. Ejendomme ApS
Ryvej 4
8752 Østbirk

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

Direktion

Henrik Mortensen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Svanes Plads 4
8700 Horsens

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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 3. november 2017

Direktion



Henrik Mortensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i H.M. Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017. 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer Etiske 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Østbirk, den 3. november 2017

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
OVR nr. 10938694



Claus Elley
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at investere i, drive og administrere udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af afsluttende omkostninger i forbindelse med afhændelse af en række ejendomme i sidste regnskabsår, herunder kurstab i forbindelse med indfrielse af lån. Årets resultat er derfor som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling

Efter to usædvanlige regnskabsår forventes en stabilisering i aktivitetsniveau og en positiv indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for H.M. Ejendomme ApS for 2016/17 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.

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.

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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

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

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

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.

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. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 afskrivninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	16.729	743.804
2 Personaleomkostninger	-73.979	-76.938
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	140.971	-256.699
Andre driftsomkostninger	0	-4.239.364
DRIFTSRESULTAT	83.721	-3.829.197
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	300.000
Andre finansielle indtægter	53.340	2.925
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.430	11.758
Andre finansielle omkostninger	-552.603	-429.162
RESULTAT FØR SKAT	-401.112	-3.943.676
Skat af årets resultat	101.209	1.273.572
ÅRETS RESULTAT	-299.903	-2.670.104
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-299.903	-2.670.104
DISPONERET I ALT	-299.903	-2.670.104

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	3.725.044	3.584.073
Materielle anlægsaktiver	3.725.044	3.584.073
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	193.725	193.725
Andre værdipapirer og kapitalandele	150.800	101.120
Finansielle anlægsaktiver	344.525	294.845
ANLÆGSAKTIVER	4.069.569	3.878.918
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	355.406
Andre tilgodehavender	165.343	7.688.087
Udskudt skatteaktiv	260.806	174.865
Periodeafgrænsningsposter	0	4.341
Tilgodehavender	426.149	8.222.699
Likvide beholdninger	42.632	36.603
OMSÆTNINGSAKTIVER	468.781	8.259.302
AKTIVER	4.538.350	12.138.220

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.105.177	1.405.080
3 Egenkapital	1.305.177	1.605.080
Prioritetsgæld	1.606.800	1.708.224
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.606.800	1.708.224
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	48.100	4.760.841
Kreditinstitutter.....	77.616	1.673.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	28.674
Gæld til tilknyttede virksomheder	116.738	427.520
Selskabsskat	0	195.659
Anden gæld	126.121	409.738
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.257.798	1.329.126
Kortfristede gældsforpligtelser	1.626.373	8.824.916
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.233.173	10.533.140
PASSIVER	4.538.350	12.138.220

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2016/17	2015/16
1 Selskabets hovedaktivitet	Selskabets hovedformål er at investere i, drive og administrere udlejning af fast ejendom.		
2 Personaleomkostninger			
Lønninger		68.262	70.675
Andre omkostninger til social sikring		5.717	6.263
		<u>73.979</u>	<u>76.938</u>
Personaleomkostninger i alt		<u>73.979</u>	<u>76.938</u>
		Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital	Primo		
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat	1.405.080	-299.903	1.105.177
	<u>1.605.080</u>	<u>-299.903</u>	<u>1.305.177</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
Prioritetsgæld	6.469.065	1.654.900	48.100
	<u>6.469.065</u>	<u>1.654.900</u>	<u>48.100</u>
			Restgæld efter 5 år
			<u>1.406.456</u>
			<u>1.406.456</u>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	Selskabet er sambeskattet med J.M. Farmsalg ApS og H.M. Holding. Østbirk ApS, der er administrationsselskab. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.		

NOTER

2017

2016

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

Kautionsforpligtelser

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