



H.M. Ejendomme ApS

Ryvej 4

8752 Østbirk

ÅRSRAPPORT

1. juli 2017 til 30. juni 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. november 2018

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

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
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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 30. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 30. november 2018

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 10938694



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 2017/18 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i datterselskab er opgjort til anskaffelsespris.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	100.519	16.729
1 Personaleomkostninger	-16.747	-73.979
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	83.772	-57.250
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-215.959	140.971
DRIFTSRESULTAT	-132.187	83.721
Andre finansielle indtægter	2.340	53.340
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	828	14.430
Andre finansielle omkostninger	-132.689	-552.603
RESULTAT FØR SKAT	-261.708	-401.112
Skat af årets resultat	57.200	101.209
ÅRETS RESULTAT	-204.508	-299.903
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-204.508	-299.903
DISPONERET I ALT	-204.508	-299.903

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	3.509.085	3.725.044
Materielle anlægsaktiver	3.509.085	3.725.044
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	193.725	193.725
Andre værdipapirer og kapitalandele	140.000	150.800
Finansielle anlægsaktiver	333.725	344.525
ANLÆGSAKTIVER	3.842.810	4.069.569
Andre tilgodehavender.....	176.831	165.343
Udskudt skatteaktiv.....	318.006	260.806
Tilgodehavender	494.837	426.149
Likvide beholdninger.....	46.834	42.632
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	541.671	468.781
AKTIVER.....	4.384.481	4.538.350

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	900.669	1.105.177
2 Egenkapital	1.100.669	1.305.177
Prioritetsgæld	1.558.706	1.606.800
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.558.706	1.606.800
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	48.100	48.100
Kreditinstitutter.....	248.597	77.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.530	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	62.092	116.738
Anden gæld	112.002	126.121
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.185.785	1.257.798
Kortfristede gældsforpligtelser	1.725.106	1.626.373
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.283.812	3.233.173
PASSIVER	4.384.481	4.538.350
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	15.433	68.262
Andre omkostninger til social sikring	1.314	5.717
Personaleomkostninger i alt.....	16.747	73.979

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	1.105.177	-204.508	900.669
	1.305.177	-204.508	1.100.669

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.654.900	1.606.806	48.100	1.367.840
	1.654.900	1.606.806	48.100	1.367.840

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 2018 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

2018

2017

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.