

## Ejendomsselskabet HM Invest ApS

Bredgade 6  
8766 Nørre Snede

CVR-nr. 21 64 92 79

### Årsrapport for 2016

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. juni 2017

*Henrik Knop*

---

Henrik Knop  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet HM Invest 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 28. juni 2017

### Direktion

*Henrik Knop*

Henrik Knop  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet HM Invest ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet HM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om bankens videre medvirken, men det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

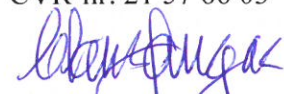
### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af selskabslovens regler om kapitaltab

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes, og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for kapitalejerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Søndersø, den 28. juni 2017

Danrevi Søndersø  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 57 66 03



Claus Langaa  
Registreret revisor,  
medlem af FSR - danske revisorer

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet HM Invest ApS Bredgade 6 8766 Nørre Snede  Telefon: 28926745  CVR-nr.: 21 64 92 79 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 1999 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemsted: Ikast-Brande
<b>Direktion</b>	Henrik Knop, direktør
<b>Revision</b>	Danrevi Søndersø Godkendt Revisionsaktieselskab Vesterled 5 5471 Søndersø



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt finansiering.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 127.683, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 251.123.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes øgede lejeindtægter til at dække de faste omkostninger samt salg af en ejendom, som vil give likviditet til driften af de øvrige ejendomme. Ledelsen forventer, at banken vil være med det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet HM Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

		Restværdi	
Bygninger	50	år	0 %
Installationer	10	år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre driftsindtægter		96.193	77.106
Andre eksterne omkostninger		<u>-37.883</u>	<u>-20.722</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>58.310</b>	<b>56.384</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-23.472	-29.932
Andre driftsomkostninger		<u>-56.584</u>	<u>-69.720</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-21.746</b>	<b>-43.268</b>
Finansielle indtægter	1	0	117
Finansielle omkostninger	2	<u>-105.937</u>	<u>-101.533</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-127.683</b>	<b>-144.684</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-127.683</u></b>	<b><u>-144.684</u></b>
Overført resultat		<u>-127.683</u>	<u>-144.684</u>
		<b><u>-127.683</u></b>	<b><u>-144.684</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		970.166	1.250.222
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>970.166</b></u>	<u><b>1.250.222</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>970.166</b></u>	<u><b>1.250.222</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>970.166</b></u></u>	<u><u><b>1.250.228</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-376.123	-248.441
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-251.123</b></u>	<u><b>-123.441</b></u>
Banker		47.387	67.365
Gæld til realkreditinstitutter		303.286	374.566
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>350.673</b></u>	<u><b>441.931</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	58.000	63.000
Banker		381.561	531.179
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		355.878	286.934
Anden gæld		64.677	33.625
Deposita		10.500	17.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>870.616</b></u>	<u><b>931.738</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.221.289</b></u>	<u><b>1.373.669</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>970.166</b></u>	<u><b>1.250.228</b></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>117</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>117</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>105.937</u>	<u>101.533</u>
	<u><b>105.937</b></u>	<u><b>101.533</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	1.420.124	22.975
Tilgang i årets løb	9.690	0
Afgang i årets løb	<u>-295.344</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>1.134.470</u>	<u>22.975</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	179.592	22.975
Årets afskrivninger	23.472	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-38.760</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>164.304</u>	<u>22.975</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>970.166</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-248.440	-123.440
Årets resultat	0	-127.683	-127.683
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>-376.123</b>	<b>-251.123</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	85.365	65.387	18.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	419.566	343.286	40.000	85.000
	<b>504.931</b>	<b>408.673</b>	<b>58.000</b>	<b>85.000</b>

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har de senere år haft større underskud og har tabt hele kapitalen. Selskabet har endnu ikke afsluttet forhandlinger med banken om den videre finansiering, men ledelsen forventer, at banken vil være med. Herudover forventer ledelsen, at det vil være muligt at sælge en af ejendommene i 2017, hvilket vil give fri likviditet til driften af de øvrige ejendomme.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ikastvej 25:

Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark, kr. 328.000

Ejerpantebrev Sydbank, kr. 375.000 (tillige anden ejendom, opr. lyst for kr. 50.000)

Ejendommen har en bogført værdi på kr. 452.408

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Sdr. Ommevej 84:

Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark, kr. 192.000

Ejendommen har en bogført værdi på kr. 289.658

Engvej 3:

Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark, kr. 195.000

Ejerpantebrev, Sydbank, kr. 150.000

Ejendommen har en bogført værdi på kr. 214.743