
H & M Invest A/S

Bygaden 22, 4040 Jyllinge

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 25 05 24 20

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /4 2016

Per Houmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for H & M Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. april 2016

Direktion

Gunnar Houmann

Bestyrelse

Frank Møbjerg
formand

Per Houmann

Gunnar Houmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i H & M Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H & M Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 3. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

H & M Invest A/S
Bygaden 22
4040 Jyllinge

Telefon: 2124 1830

CVR-nr.: 25 05 24 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Roskilde

Bestyrelse

Frank Møbjerg, formand
Per Houmann
Gunnar Houmann

Direktion

Gunnar Houmann

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har, i lighed med tidligere år, været udlejning af velplacerede erhvervsjendomme i Trekantområdet. Selskabet ejer ultimo 2015 syv erhvervsjendomme i Vejle, Fredericia, Kolding, Brædstrup, Vamdrup samt Middelfart.

Udvikling i året

Udviklingen har igen i 2015 været positiv og resultatet opfattes af ledelsen som værende tilfredsstillende, med et resultat på DKK 4.973.212 før skat.

Resultatet er påvirket af en samlet opskrivning til dagsværdi, baseret på eksisterende lejekontrakter og afkastberegninger på mellem 6,5 % og 9 %, den samlede opskrivning indeholder også nedskrivninger. Det er ledelsens opfattelse, at ejendommene nu har en realistisk værdi svarende til salgssituationen for en going concern.

Der har igennem hele året været et positivt likviditetsflow, som forudsat i sidste regnskab.

Det er lykkedes for 4 år i træk at halvere tomgangen, som nu er reduceret til ca. 420 m², svarende til en tomgang på 3 % mod 6,2 % året før og mod 12 % i 2013 og 24 % i 2012.

Strategi

Målsætninger og forventninger for det kommende år

I takt med den positive udvikling er strategien fremadrettet fortsat UDVIKLING; det er tanken fremadrettet at undersøge muligheden for køb af en ejendom med lejeboliger.

Det er ligeledes en del af strategien at investere i andre selskaber, også uden for ejendomsbranchen, for at skabe risikospredning.

Vi oplever stigende interesse for udlejning af erhvervs- og bolig-lejemål. Dog indgås de fleste erhvervslejemål med trappelejer, dvs. starttrabatter, hvor der typisk først opnås fuld lejeindtægt efter 3 år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Lejeindtægter | | 4.087.011 | 3.749.857 |
| Omkostninger ved udleje | | -944.094 | -886.027 |
| Andre eksterne omkostninger | | -733.925 | -1.012.228 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 2.408.992 | 1.851.602 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 1 | 3.647.154 | 2.059.510 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 6.056.146 | 3.911.112 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 773 |
| Finansielle omkostninger | | -1.082.934 | -1.776.128 |
| Resultat før skat | | 4.973.212 | 2.135.757 |
| Skat af årets resultat | 2 | -1.127.602 | 0 |
| Årets resultat | | 3.845.610 | 2.135.757 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 300.000 | 200.000 |
| Overført resultat | 3.545.610 | 1.935.757 |
| | 3.845.610 | 2.135.757 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 64.103.413 | 60.340.851 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 64.103.413 | 60.340.851 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 100.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | 100.000 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 64.203.413 | 60.340.851 |
| Andre tilgodehavender | | 25.862 | 23.579 |
| Selskabsskat | | 14.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 39.862 | 23.579 |
| Likvide beholdninger | | 401 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 40.263 | 23.579 |
| Aktiver | | 64.243.676 | 60.364.430 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 2.390.855 | 2.390.855 |
| Overført resultat | | 9.312.105 | 5.821.495 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 300.000 | 200.000 |
| Egenkapital | 5 | 12.002.960 | 8.412.350 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.127.602 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.127.602 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 38.536.039 | 39.503.388 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 38.536.039 | 39.503.388 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 1.082.757 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 9.411.405 | 10.543.426 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 93.904 | 171.952 |
| Anden gæld | | 1.989.009 | 1.733.314 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.577.075 | 12.448.692 |
| Gældsforpligtelser | | 51.113.114 | 51.952.080 |
| Passiver | | 64.243.676 | 60.364.430 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme | 3.762.562 | 1.958.188 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | -115.408 | 122.148 |
| Salg af investeringsejendomme | <u>0</u> | <u>-20.826</u> |
| | <u>3.647.154</u> | <u>2.059.510</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>1.127.602</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.127.602</u> | <u>0</u> |

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 72.876.328 |
| Kostpris 31. december | 72.876.328 |
| Værdireguleringer 1. januar | -12.535.477 |
| Årets værdireguleringer | 3.762.562 |
| Værdireguleringer 31. december | -8.772.915 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 64.103.413 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 9,00 %.

4 Finansielle anlægsaktiver

| | Andre værdipa- purer og kapital- andele DKK |
|---|--|
| Kostpris 1. januar | 0 |
| Tilgang i årets løb | 100.000 |
| Kostpris 31. december | 100.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 100.000 |

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|---|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 2.390.855 | 5.821.495 | 200.000 | 8.412.350 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -200.000 | -200.000 |
| Køb af egne kapitalandele | 0 | -55.000 | 0 | -55.000 |
| Årets resultat | 0 | 3.545.610 | 300.000 | 3.845.610 |
| Egenkapital 31. december | 2.390.855 | 9.312.105 | 300.000 | 12.002.960 |

Selskabskapitalen består af 2.390.855 aktier a nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 47.816 egne aktier a nominelt DKK 1, svarende til 2 % af den nominelle aktiekapital. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 55. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Selskabskapital 1. januar | 2.390.855 | 2.390.855 | 2.390.855 | 2.085.862 | 2.085.862 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 304.993 | 0 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december | 2.390.855 | 2.390.855 | 2.390.855 | 2.390.855 | 2.085.862 |

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 34.190.650 | 35.351.296 |
| Mellem 1 og 5 år | 4.345.389 | 4.152.092 |
| Langfristet del | <u>38.536.039</u> | <u>39.503.388</u> |
| Inden for 1 år | <u>1.082.757</u> | <u>0</u> |
| | <u>39.618.796</u> | <u>39.503.388</u> |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | <u>64.603.413</u> | <u>60.340.851</u> |
|--|-------------------|-------------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 33.800, der giver pant i selskabets ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på | <u>64.603.413</u> | <u>60.340.851</u> |
|---|-------------------|-------------------|

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Gunnar Houmann, Teglgårdsparken 13 N, 5500 Middelfart

Per Houmann Christensen, Sankt Jørgens Vej 3, 6100 Haderslev

Fravis Holding ApS, Bygaden 22, 4040 Jyllinge

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H & M Invest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

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

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger ved udleje

Omkostninger ved udleje indeholder ejendomsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier. Unoterede aktier, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.