

## HM Ejendomme, Vejle ApS

Holger Danskes Vej 37

7100 Vejle

CVR-nr. 28989474

## Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. marts 2016

---

Max Poulsen  
Dirigent

HM Ejendomme, Vejle ApS

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**HM Ejendomme, Vejle ApS****Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	HM Ejendomme, Vejle ApS Holger Danskes Vej 37 7100 Vejle
Telefon	75 72 78 22
CVR-nr.	28989474
Stiftelsesdato	14. september 2005
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Max Poulsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionskontoret Fredericia-Vejle Registreret Revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia CVR-nr.: 32348831
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Adelgade 119 8660 Skanderborg

**HM Ejendomme, Vejle ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for HM Ejendomme, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. marts 2016

### **Direktion**

Max Poulsen  
Direktør

HM Ejendomme, Vejle ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HM Ejendomme, Vejle ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HM Ejendomme, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Fredericia, den 8. marts 2016

**Revisionskontoret Fredericia-Vejle**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 32348831

Kasper Toftegaard Winkler  
Registreret revisor

HM Ejendomme, Vejle ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, drift og udlejning af ejendomme til bolig og erhverv.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocenten for hver enkelt ejendom. Dagsværdien er i året opgjort ved anvendelse af en afkastprocent på mellem 7% og 8,25% for erhvervsejendomme og på 6% for boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 3.502.130, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 67.779.982, og en egenkapital på kr. 12.254.894.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

HM Ejendomme, Vejle ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for HM Ejendomme, Vejle ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

HM Ejendomme, Vejle ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører uanset betalingstidspunkt. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.



HM Ejendomme, Vejle ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gældsforpligtelserne til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kost pris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis vis anden gæld.

Ændringer i dags værdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de på gældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

HM Ejendomme, Vejle ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.772.730</b>	<b>4.509.503</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.612.554	-5.648.720
Dagsværdireguleringer af gæld		304.178	211.439
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.689.462</b>	<b>-927.778</b>
Finansielle indtægter		61.031	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-898
Andre finansielle omkostninger		-2.260.583	-1.919.017
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.489.910</b>	<b>-2.847.693</b>
Skat af årets resultat		-987.780	340.622
<b>Årets resultat</b>		<b>3.502.130</b>	<b>-2.507.071</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.502.130	-2.507.071
		<b>3.502.130</b>	<b>-2.507.071</b>

HM Ejendomme, Vejle ApS

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		67.358.696	61.048.961
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>67.358.696</b>	<b>61.048.961</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>67.358.696</b>	<b>61.048.961</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		251.921	148.337
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		84.316	1.703.655
Andre tilgodehavender		44.421	6.982
<b>Tilgodehavender</b>		<b>380.658</b>	<b>1.858.974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.628</b>	<b>3.750</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>421.286</b>	<b>1.862.724</b>
<b>Aktiver</b>		<b>67.779.982</b>	<b>62.911.685</b>

## HM Ejendomme, Vejle ApS

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	163.556	163.556
Overført resultat	2	12.091.338	8.416.442
<b>Egenkapital</b>		<b>12.254.894</b>	<b>8.579.998</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.977.875	990.095
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.977.875</b>	<b>990.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.533.941	35.003.388
Gæld til banker		12.296.763	11.965.613
Deposita		2.839.739	2.767.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>49.670.443</b>	<b>49.736.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.030.341	1.505.633
Gæld til banker		1.200.000	582.600
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		61.005	188.859
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.825	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	68.253
Anden gæld		544.599	1.260.207
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.876.770</b>	<b>3.605.552</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.547.213</b>	<b>53.341.592</b>
<b>Passiver</b>		<b>67.779.982</b>	<b>62.911.685</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

HM Ejendomme, Vejle ApS

## Noter

	2015	2014
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	163.556	163.556
<b>Saldo ultimo</b>	<b>163.556</b>	<b>163.556</b>

## 2. Overført resultat

	2015	2014
Saldo primo	8.416.444	10.998.544
Årets tilgang	3.508.205	-2.507.071
Værdiregulering renteswap	172.764	-75.029
<b>Saldo ultimo</b>	<b>12.097.413</b>	<b>8.416.444</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.533.941	2.030.000	23.772.800
Gæld til banker	12.296.763	1.200.000	7.400.000
Deposita	2.839.739		
	<b>49.670.443</b>	<b>3.230.000</b>	<b>31.172.800</b>

## 4. Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til ledelsesberetningen, hvor usikkerhed ved indregning og måling er beskrevet.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HMI Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

HM Ejendomme, Vejle ApS

## Noter

2015

2014

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t. kr. 36.564, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 65.418.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på t.kr. 23.039. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har overfor Sparekassen Kronjylland afgivet selvskyldnerkaution for ethvert mellemværende som HM Invest ApS og Max Poulsen ApS måtte have med pengeinstituttet.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Danske Bank er der udstedt skadeløsbrev på t.kr. 8.500, der giver pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 10.806.

Selskabet har overfor Danske Bank afgivet selvskyldnerkaution for ethvert mellemværende som HM Invest ApS, og Max Poulsen ApS måtte have med pengeinstituttet.