

# HM Ejendomme, Odense ApS

Holkebjergvej 75, 5250 Odense SV


CVR-nr. 29 19 62 81

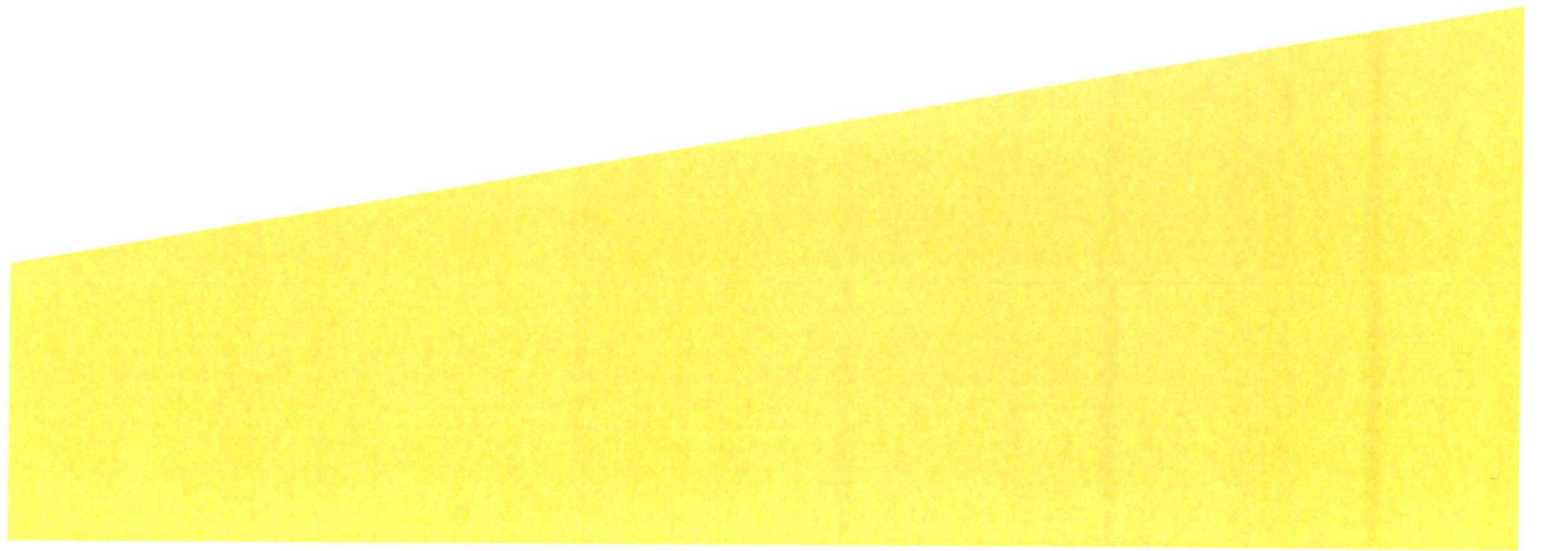
## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018

Dirigent:

  
.....  
Hans Aarup Jakobsen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HM Ejendomme, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

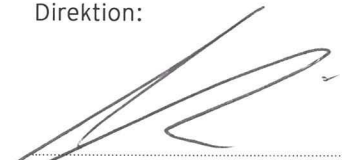
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

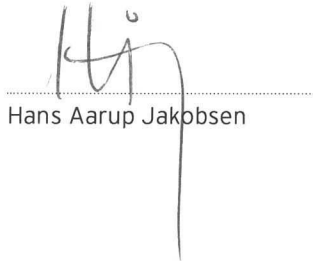
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. marts 2018  
Direktion:



Michael Roust



Hans Aarup Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HM Ejendomme, Odense ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HM Ejendomme, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

### 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 revisionshandling 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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 bl.a. 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.

Odense, den 23. marts 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Andy Philipp Gøttig  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne36186

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	HM Ejendomme, Odense ApS
Adresse, postnr., by	Holkebjergvej 75, 5250 Odense SV
CVR-nr.	29 19 62 81
Stiftet	22. november 2005
Hjemstedskommune	Odense Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Roust Hans Aarup Jakobsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af lokaler m.v.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 283.828 kr. mod et overskud på 265.144 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.422.877 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	451.985	442.143
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.171	-69.571
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	390.814	372.572
	Finansielle omkostninger	-25.513	-31.075
	<b>Resultat før skat</b>	365.301	341.497
3	Skat af årets resultat	-81.473	-76.353
	<b>Årets resultat</b>	<u>283.828</u>	<u>265.144</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	283.828	265.144
		<u>283.828</u>	<u>265.144</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.832.966	2.889.937
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.300	10.500
		<u>2.839.266</u>	<u>2.900.437</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.839.266</u>	<u>2.900.437</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Værdipapirer og kapitalandele	0	116
	Likvide beholdninger	13.340	21.322
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.340</u>	<u>21.438</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.852.606</u>	<u>2.921.875</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.297.877	1.014.049
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.422.877</u>	<u>1.139.049</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	282.722	270.314
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>282.722</u>	<u>270.314</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	629.996	991.616
	Anden gæld	39.000	39.000
		<u>668.996</u>	<u>1.030.616</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	361.620	359.092
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.399	10.000
	Skyldig selskabsskat	47.065	50.820
	Anden gæld	60.927	61.984
		<u>478.011</u>	<u>481.896</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.147.007</u>	<u>1.512.512</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.852.606</u>	<u>2.921.875</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	748.905	873.905
Overført via resultatdisponering	0	265.144	265.144
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.014.049</b>	<b>1.139.049</b>
Overført via resultatdisponering	0	283.828	283.828
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.297.877</b>	<b>1.422.877</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HM Ejendomme, Odense ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	69.065	64.820
Årets regulering af udskudt skat	12.408	11.432
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	101
	<u>81.473</u>	<u>76.353</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	3.498.533	254.229	3.752.762
Kostpris 31. december 2017	3.498.533	254.229	3.752.762
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	608.596	243.729	852.325
Årets afskrivninger	56.971	4.200	61.171
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	665.567	247.929	913.496
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	2.832.966	6.300	2.839.266

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Simpel kaution stillet af DLR Kredit A/S indtrædelsesret i pantebrev.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev 1.157 t.kr. med pant i Holkebjergvej 75. Bogført værdi udgør kr. 2.833 t.kr.