



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HM EJENDOMME, HEDENSTED APS**  
**ÆBLEVÆNGET 7, 8722 HEDENSTED**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2018

---

Henrik Lundsgaard Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HM Ejendomme, Hedensted ApS Æblevænget 7 8722 Hedensted
	CVR-nr.: 30 53 87 30 Stiftet: 9. april 2008 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jette Lindhardt Nielsen Max Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Torvet 4-5 7620 Lemvig

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for HM Ejendomme, Hedensted 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 31. maj 2018

Direktion:

---

Jette Lindhardt Nielsen

---

Max Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i HM Ejendomme, Hedensted ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HM Ejendomme, Hedensted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Vejle, den 31. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastsat på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for regnskabsåret anses for værende tilfredsstillende.

Selskabets kapitalejere har underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>127.058</b>	<b>123.826</b>
Andre finansielle indtægter.....		4.849	0
Andre finansielle omkostninger.....		-30.087	-40.757
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>101.820</b>	<b>83.069</b>
Skat af årets resultat.....	1	-22.902	-18.722
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>78.918</b>	<b>64.347</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		78.918	64.347
<b>I ALT</b> .....		<b>78.918</b>	<b>64.347</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		1.700.000	1.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.700.000	1.700.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		673.860	594.942
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>798.860</b>	<b>719.942</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		35.464	35.464
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>35.464</b>	<b>35.464</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		518.497	574.990
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>518.497</b>	<b>574.990</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	56.600	56.500
Gæld til pengeinstitutter.....		109.767	128.193
Modtagne forudbetalinger.....		11.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.124	23.936
Selskabsskat.....		18.902	14.722
Anden gæld.....		127.286	146.253
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>347.179</b>	<b>369.604</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>865.676</b>	<b>944.594</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.902	18.722	
	<b>22.902</b>	<b>18.722</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen- domme	Note
Kostpris 1. januar 2017.....	1.538.802	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>1.538.802</b>	<b>2</b>
Opskrivninger 1. januar 2017.....	161.198	
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>161.198</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>1.700.000</b>	

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom i Hornsyld. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Der er i beregningen taget udgangspunkt i et gennemsnitligt driftsafkast på ca. 133 tkr. samt en udlejningsprocent på 100. Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 7,8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 7,8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	594.942	719.942	
Forslag til årets resultatdisponering.....		78.918	78.918	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>673.860</b>	<b>798.860</b>	<b>3</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	631.490	575.097	56.600	290.000	
	<b>631.490</b>	<b>575.097</b>	<b>56.600</b>	<b>290.000</b>	<b>4</b>

**Eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser, udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

5

## NOTER

	Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 575 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.700 tkr.	
Til sikkerhed for mellemværende med SKAT, 99 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.700 tkr.	
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>7</b>
Selskabets kapitalejere har underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.	
Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.	
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>8</b>
Ejendommens værdi er fastsat på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.	
Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HM Ejendomme, Hedensted ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.