



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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juni 2019

---

Henrik Lundsgaard Nielsen

**CVR-NR. 30 53 87 30**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 7. juni 2019

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 2018 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 7. juni 2019

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 ultimative 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>129.458</b>	<b>127.058</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.814	4.849
Andre finansielle omkostninger.....		-28.141	-30.087
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>104.131</b>	<b>101.820</b>
Skat af årets resultat.....	1	-22.858	-22.902
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>81.273</b>	<b>78.918</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		81.273	78.918
<b>I ALT</b> .....		<b>81.273</b>	<b>78.918</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 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>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		38.661	0
Tilgodehavender.....		38.661	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>38.661</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.738.661</b>	<b>1.700.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		755.133	673.860
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>880.133</b>	<b>798.860</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		35.464	35.464
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>35.464</b>	<b>35.464</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		460.849	518.497
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	460.849	518.497
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	57.654	56.600
Gæld til pengeinstitutter.....		126.295	109.767
Modtagne forudbetalinger.....		0	11.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.644	23.125
Selskabsskat.....		14.858	18.902
Anden gæld.....		137.764	127.285
Kortfristede gældsforpligtelser.....		362.215	347.179
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>823.064</b>	<b>865.676</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.738.661</b>	<b>1.700.000</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætning for fortsat drift	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	22.858	22.902	
	<b>22.858</b>	<b>22.902</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen- domme	2
Kostpris 1. januar 2018.....	1.538.802	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>1.538.802</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	161.198	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>161.198</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</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. 134 tkr. samt en udlejningsprocent på 100. Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 7,89 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 7,89 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	673.860	798.860	
Forslag til resultatdisponering.....		81.273	81.273	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>755.133</b>	<b>880.133</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter...	518.503	57.654	230.305	575.097	56.600	
	<b>518.503</b>	<b>57.654</b>	<b>230.305</b>	<b>575.097</b>	<b>56.600</b>	

**Eventualposter mv.**

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

5

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 519 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.700 tkr.	
Til sikkerhed for mellemværende med SKAT, 103 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.700 tkr.	
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>	<b>7</b>
Selskabets ultimative 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 (2017: 1)	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HM EJENDOMME , HEDENSTED ApS for 2018 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

Investerings ejendomme 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 salgsomkostninger 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 nettosalgspris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

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.