



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2017

Henrik Lundsgaard Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Jette Lindhardt Nielsen Max Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Torvet 4-5 7620 Lemvig

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 19. juni 2017

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 2016 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 19. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		123.826	154.338
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings- ejendomme.....		0	3.783
DRIFTSRESULTAT		123.826	158.121
Andre finansielle omkostninger.....		-40.757	-44.497
RESULTAT FØR SKAT		83.069	113.624
Skat af årets resultat.....	1	-18.722	-28.012
ÅRETS RESULTAT		64.347	85.612
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		64.347	85.612
I ALT		64.347	85.612

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		1.700.000	1.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.700.000	1.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.700.000	1.700.000
AKTIVER.....		1.700.000	1.700.000
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		594.942	530.595
EGENKAPITAL.....	3	719.942	655.595
Hensættelse til udskudt skat.....		35.464	35.464
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		35.464	35.464
Gæld til realkreditinstitutter.....		574.990	632.683
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	574.990	632.683
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	56.500	55.000
Gæld til pengeinstitutter.....		128.193	108.839
Modtagne forudbetalinger.....		0	11.500
Selskabsskat.....		14.722	12.012
Anden gæld.....		170.189	188.907
Kortfristede gældsforpligtelser.....		369.604	376.258
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		944.594	1.008.941
PASSIVER.....		1.700.000	1.700.000
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.722	28.012	
	18.722	28.012	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		1.538.802	
Kostpris 31. december 2016.....		1.538.802	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		161.198	
Opskrivninger 31. december 2016.....		161.198	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		1.700.000	
 Egenkapital			3
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	530.595	655.595
Forslag til årets resultatdisponering.....		64.347	64.347
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	594.942	719.942
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	687.683	631.490	348.000
	687.683	631.490	348.000
 Eventualposter mv.			5
Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser, udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 631 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.700 tkr.			

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****7**

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.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HM Ejendomme, Hedensted ApS for 2016 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på årets resultat, balancesum eller egenkapital, idet dagsværdi af gæld pr. 31. december 2015 svarer til den amortiserede kostpris pr. 31. december 2015.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 anskaffessummen 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.

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.

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.