

**HSM Ejendomme ApS**  
**Mekuvej 4, 7171 Uldum**

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

---

**CVR-nr. 31 48 71 37**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2019.

---

Claus Madsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for HSM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Uldum, den 13. november 2019

### **Direktion**

Claus Madsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejerne i HSM Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HSM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Tørring, den 13. november 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

Jan Kristensen  
registreret revisor  
mne17313

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HSM Ejendomme ApS Mekuvej 4 7171 Uldum
	CVR-nr.: 31 48 71 37
	Stiftet: 11. juni 2008
	Hjemsted: Hedensted
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Claus Madsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord, Havneparken 4, 7100 Veje
<b>Modervirksomhed</b>	Hvirring Smede- og Maskinfabrik ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter handel med og udlejning af faste ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 37.829 kr. mod 53.198 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -51.794 kr. mod -46.377 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt med nedskrivning af ejendommen på 75.000 kr.

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, idet selskabets bankforbindelse ikke har givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift. Med udgangspunkt i den nuværende lejeindtægt for ejendommen, vil selskabet fortsat kunne servicere sine forpligtelser, når der ses bort fra koncerngæld.

Selskabets kapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

### **Den forventede udvikling**

Det forventes, at selskabets drift for det kommende regnskabsår vil udvise et tilfredsstillende resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HSM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejensom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HSM Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>37.829</b>	<b>53.198</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-75.000	-80.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-37.171</b>	<b>-26.802</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-8.089	-10.091
<b>Resultat før skat</b>	<b>-45.260</b>	<b>-36.893</b>
3 Skat af årets resultat	-6.534	-9.484
<b>Årets resultat</b>	<b>-51.794</b>	<b>-46.377</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-51.794	-46.377
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-51.794</b>	<b>-46.377</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	800.000	875.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>800.000</u>	<u>875.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>875.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>104</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>104</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>800.104</u></b>	<b><u>875.000</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-412.750	-360.956
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-287.750</u></b>	<b><u>-235.956</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>831.708</u>	<u>874.489</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>831.708</u>	<u>874.489</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	42.717	42.511
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.065
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	10.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	186.911	164.207
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>16.018</u>	<u>17.184</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>256.146</u>	<u>236.467</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.087.854</u></b>	<b><u>1.110.956</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>800.104</u></b>	<b><u>875.000</u></b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, idet selskabets bankforbindelse ikke har givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift. Med udgangspunkt i den nuværende lejeindtægt for ejendommen, vil selskabet fortsat kunne servicere sine forpligtelser, når der ses bort fra koncerngæld.

Selskabets kapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.478	3.678
Andre finansielle omkostninger	4.611	6.413
	<b><u>8.089</u></b>	<b><u>10.091</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.534	9.484
	<b><u>6.534</u></b>	<b><u>9.484</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.328.472	1.328.472
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.328.472</u></b>	<b><u>1.328.472</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-453.472	-373.472
Årets regulering til dagsværdi	-75.000	-80.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-528.472</u></b>	<b><u>-453.472</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>875.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje. Afkastsatsen på 7,5 % er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 90 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -288 t.kr. til -378 t.kr.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

### 6. Overført resultat

Overført resultat primo	-360.956	-314.579
Årets overførte overskud eller underskud	-51.794	-46.377
	<b><u>-412.750</u></b>	<b><u>-360.956</u></b>

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	874.425	917.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-42.717	-42.511
	<b><u>831.708</u></b>	<b><u>874.489</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>661.419</u>	<u>704.770</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 874 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 800 t.kr.

## Noter

---

### 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hvirring Smede- og Maskinfabrik ApS, CVR-nr. 25192478 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.