

HSM Ejendomme ApS
Mekuvej 4, 7171 Uldum

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 31 48 71 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2016.

Claus Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Uldum, den 16. november 2016

Direktion

Claus Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HSM Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HSM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tørring, den 16. november 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Jan Kristensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HSM Ejendomme ApS Mekuvej 4 7171 Uldum
	CVR-nr.: 31 48 71 37
	Stiftet: 11. juni 2008
	Hjemsted: Hedensted
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 8. regnskabsår
Direktion	Claus Madsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
Bankforbindelse	Sydbank, Horsens afd.
Modervirksomhed	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 54.493 kr. mod 60.013 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.473 kr. mod 27.125 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt med nedskrivning af ejendommen på kr. 20.000.

Selskabets 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. Se endvidere regnskabets note omkring usikkerheder om going concern.

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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	54.493	60.013
Værdiregulering af investeringsejendomme	-20.000	0
Driftsresultat	34.493	60.013
2 Øvrige finansielle omkostninger	-21.848	-24.556
Resultat før skat	12.645	35.457
3 Skat af årets resultat	-7.172	-8.332
Årets resultat	5.473	27.125
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.473	27.125
Disponeret i alt	5.473	27.125

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>955.000</u>	<u>975.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>955.000</u>	<u>975.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>955.000</u>	<u>975.000</u>
	Aktiver i alt	<u>955.000</u>	<u>975.000</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-341.918	-347.391
	Egenkapital i alt	<u>-216.918</u>	<u>-222.391</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>917.000</u>	<u>916.001</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>917.000</u>	<u>916.001</u>
	Gæld til pengeinstitutter	92.650	102.327
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	19.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	145.096	159.688
	Selskabsskat	<u>7.172</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>254.918</u>	<u>281.390</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.171.918</u>	<u>1.197.391</u>
	Passiver i alt	<u>955.000</u>	<u>975.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalejeren er orienteret herom og har tilkendegivet at ville stille den fornødne kapital til rådighed for selskabets forpligtelser, ligesom selskabets bankforbindelse ikke har givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter. Med udgangspunkt i den nuværende lejeindtægt for ejendommen, vil selskabet fortsat kunne servicere sine forpligtelser, når der ses bort fra koncerngæld. Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.108	3.493
Andre finansielle omkostninger	<u>18.740</u>	<u>21.063</u>
	<u>21.848</u>	<u>24.556</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>7.172</u>	<u>8.332</u>
	<u>7.172</u>	<u>8.332</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>1.328.472</u>	<u>1.328.472</u>
Kostpris ultimo	<u>1.328.472</u>	<u>1.328.472</u>
Regulering til dagsværdi primo	-353.472	-353.472
Årets regulering til dagsværdi	<u>-20.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-373.472</u>	<u>-353.472</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>955.000</u>	<u>975.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen på 7,5% er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-347.391	-374.516
Årets overførte overskud eller underskud	5.473	27.125
	<u>-341.918</u>	<u>-347.391</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, er der deponeret realkreditpantebrev på kr. 917.000 med pant i ejendommen Søndergade 25, Uldum til en bogført værdi kr. 955.000.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet kaution fra moderselskab.

**8. 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 kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.