

**HME Bolig A/S**  
**Evaholmvej 24**  
**9600 Aars**  
**CVR-nr. 34092605**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Svend Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

HME Bolig A/S  
Evaholmvej 24  
9600 Aars

CVR-nr.: 34092605

Hjemsted: Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Knud Vældgaard Kristensen, formand  
Anders Andersen  
Kai Salomonsen

### **Direktion**

Kai Salomonsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Løgstørvej 14  
Postboks 46  
9600 Aars

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HME Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornum, den 27.05.2016

### Direktion

Kai Salomonsen

### Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen  
formand

Anders Andersen

Kai Salomonsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i HME Bolig A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HME Bolig A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aars, den 27.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov  
statsautoriseret revisor

Chris Bay Bindslev  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af bolig- og erhvervslejemål.

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

Årets resultat blev et overskud på 869 t.kr., hvilket ledelsen vurderer som værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommens drift og administration samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejerne forfalder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursværdien.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.057.659</b>	<b>2.089.908</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		52.584	(300)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		15.951	(49.688)
Personaleomkostninger	1	<u>(172.854)</u>	<u>(48.380)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.953.340</b>	<b>1.991.540</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.240	26.249
Andre finansielle omkostninger		<u>(819.534)</u>	<u>(891.044)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.135.046</b>	<b>1.126.745</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(265.791)</u>	<u>(270.674)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>869.255</u></b>	<b><u>856.071</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>869.255</u>	<u>856.071</u>
		<b><u>869.255</u></b>	<b><u>856.071</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		48.349.000	47.355.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>48.349.000</b>	<b>47.355.000</b>
Udskudt skat	5	61.800	79.200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>61.800</b>	<b>79.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.410.800</b>	<b>47.434.200</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.546
Andre tilgodehavender		34.952	131.562
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.952</b>	<b>140.108</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>99.229</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.952</b>	<b>239.337</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.445.752</b>	<b>47.673.537</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		3.711.087	2.841.832
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.211.087</u></b>	<b><u>3.341.832</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.303.673	35.893.382
Deposita		796.658	823.097
Anden gæld		2.933.861	4.054.170
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>39.034.192</u></b>	<b><u>40.770.649</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.694.070	1.656.595
Bankgæld		1.647.488	1.391.560
Skyldig selskabsskat		248.391	202.924
Anden gæld		1.610.524	309.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.200.473</u></b>	<b><u>3.561.056</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.234.665</u></b>	<b><u>44.331.705</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>48.445.752</u></b>	<b><u>47.673.537</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.841.832	3.341.832
Årets resultat	0	869.255	869.255
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.711.087</b>	<b>4.211.087</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	172.854	48.380
	<b>172.854</b>	<b>48.380</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.223	26.150
Renteindtægter i øvrigt	17	99
	<b>1.240</b>	<b>26.249</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	248.391	202.924
Ændring af udskudt skat	17.400	68.400
Regulering vedrørende tidligere år	0	(650)
	<b>265.791</b>	<b>270.674</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
Kostpris primo		<b>ejendomme</b>
Tilgange		<b>kr.</b>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>47.297.490</b>
		<b>941.416</b>
		<b>48.238.906</b>
Opskrivninger primo		57.510
Årets opskrivninger		52.584
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>110.094</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>48.349.000</b>

## Noter

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25 % pr. 31.12.2015 (5,50 % pr. 31.12.2014). En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil ændre den samlede dagsværdi med 2 – 2,5 mio. kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Retailejendomme beliggende i Nordsjællands forstæder er indregnet med 5,25 % pr. 31.12.2015.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(216.000)	(206.100)
Gældsforpligtelser	<u>277.800</u>	<u>285.300</u>
	<b><u>61.800</u></b>	<b><u>79.200</u></b>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominal</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>5</u>	100.000	<u>500.000</u>
	<b><u>5</u></b>		<b><u>500.000</u></b>

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>kr.</u>
<b>7. Langfristede gælds-</b> <b>forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	573.758	569.352	35.303.673	31.848.159
Deposita	0	0	796.658	0
Anden gæld	<u>1.120.312</u>	<u>1.087.243</u>	<u>2.933.861</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.694.070</u></b>	<b><u>1.656.595</u></b>	<b><u>39.034.192</u></b>	<b><u>31.848.159</u></b>

## Noter

### **8. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hornum Murer- og Entreprenørforretning Knud Kristensen A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for pengeinstitutgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 12.928 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 48.349 t.kr.

Ejerforeningen har derudover tinglyst ejerpantebrev på nom. 112 t.kr. i ejerlejlighederne.