



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HMAJSEN EJENDOMME APS**  
**BREELTEHØJ 7, 2970 HØRSHOLM**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. februar 2018

---

Henrik Madsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HMADSEN EJENDOMME ApS Breeltehøj 7 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 34 22 02 98 Stiftet: 21. januar 2012 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Holmens Kanal 2-12 1092 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for HMADSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. februar 2018

Direktion:

---

Henrik Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i HMADSEN EJENDOMME ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HMADSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

København, den 26. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Frost Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27740

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en investeringsejendom, der anvendes til boligudlejning. Som følge af selskabets aktivitet er der i 2017 ændret praksis ved indregningen af investeringsejendommen i årsregnskabet, således at værdien opgøres efter bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 38. Der er foretaget konsekvensrettelser i årsregnskabet som følge heraf.

### **Indregning og måling af investeringsejendom**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt 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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 133.789 kr., der overføres til næste år. Egenkapitalen udgør herefter 1.042.173 kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>74.749</b>	<b>55.767</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		137.000	220.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>211.749</b>	<b>275.767</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-40.252	-41.465
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>171.497</b>	<b>234.302</b>
Skat af årets resultat.....	2	-37.708	-46.302
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>133.789</b>	<b>188.000</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		133.789	188.000
<b>I ALT</b> .....		<b>133.789</b>	<b>188.000</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.280.000	2.143.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.280.000	2.143.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.280.000</b>	<b>2.143.000</b>
Andre tilgodehavender.....		12.022	0
Tilgodehavender.....		12.022	0
Likvide beholdninger.....		20.530	107.678
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>32.552</b>	<b>107.678</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.312.552</b>	<b>2.250.678</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		962.173	828.384
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.042.173</b>	<b>908.384</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		239.744	209.604
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>239.744</b>	<b>209.604</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		974.692	1.081.294
Selskabsskat.....		7.568	3.146
Anden gæld.....		48.375	48.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.030.635</b>	<b>1.132.690</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.030.635</b>	<b>1.132.690</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.312.552</b>	<b>2.250.678</b>
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	40.252	41.465		
	<b>40.252</b>	<b>41.465</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.568	3.146		
Regulering af udskudt skat.....	30.140	48.400		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-5.244		
	<b>37.708</b>	<b>46.302</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017.....		1.190.255		
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>1.190.255</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		952.745		
Årets værdireguleringer.....		137.000		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>1.089.745</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>2.280.000</b>		
<p>Ejendommen består af en boligejendom i København, som blev anskaffet i 2012. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Der er anvendt et afkast på 4,5 %, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i København.</p>				
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs-	Reserve for	Overført	
	kapital	opskrivninger	overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	234.857	86.743	401.600
Praksisændringer.....		-234.857	741.641	506.784
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>828.384</b>	<b>908.384</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....			133.789	133.789
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>962.173</b>	<b>1.042.173</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HMadsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HMADSEN EJENDOMME ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets boligejendom måles til dagsværdi efter ÅRL § 38. Tidligere blev boligejendommen målt til dagsværdi efter ÅRL § 41. Ledelsen har vurderet behov for at foretage opskrivning af boligejendommen til dagsværdi efter § 38, da det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en forøgelse af årets resultat efter skat med 177 tkr. i 2016 som følge af, at dagsværdireguleringen samt regulering af udskudt skat er ført over resultatopgørelsen, en forøgelse af balancesummen 2016 med 643 tkr., mens egenkapitalen primo er forøget med 507 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen forøget med 136 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer 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, finansielle omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.