



H & M Ejendomsinvest ApS

Strandgade 8, Troense
5700 Svendborg

CVR.nr.: 34 73 01 72

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. maj 2019

Mads Ziegler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	6.
Balance pr. 31/12 2018	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

H & M Ejendomsinvest ApS
Strandgade 8, Troense
5700 Svendborg

CVR.nr.: 34 73 01 72

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 5/11 2012

Direktion

Mads Ziegler Nielsen

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

H & M Ejendomsinvest 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. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Lyneborg Regnskab

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2019

Direktion

.....
Mads Ziegler Nielsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOTAB	-62.657	-39.230
1 Af- og nedskrivninger	-42.743	-55.200
Salg af ejendom	<u>-373.273</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-478.673	-94.430
Finansielle omkostninger	<u>-176.302</u>	<u>-176.656</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-654.975	-271.086
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-654.975</u>	<u>-271.086</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>-654.975</u>	<u>-271.086</u>
I ALT	<u>-654.975</u>	<u>-271.086</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Grunde og bygninger	2.257.909	3.654.404
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>14.521</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.257.909</u>	<u>3.668.925</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.257.909</u>	<u>3.668.925</u>
Likvide beholdninger	<u>647.175</u>	<u>16.199</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>647.175</u>	<u>16.199</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.905.084</u>	<u>3.685.124</u>

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	<u>-1.598.784</u>	<u>-943.809</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>-1.518.784</u>	<u>-863.809</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	248.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.300	67.175
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	<u>4.369.568</u>	<u>4.233.125</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.423.868</u>	<u>4.548.933</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.423.868</u>	<u>4.548.933</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.905.084</u>	<u>3.685.124</u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
6 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	3.764.495	3.764.495
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	-1.417.687	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>2.346.808</u>	<u>3.764.495</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	110.091	69.515
Afskrivninger vedr. afgang	-49.414	0
Årets afskrivninger	28.222	40.576
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>88.899</u>	<u>110.091</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>2.257.909</u>	<u>3.654.404</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum primo	73.017	73.017
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>73.017</u>	<u>73.017</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	58.496	43.872
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	14.521	14.624
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>73.017</u>	<u>58.496</u>
Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>14.521</u>
Afskrivninger:		
Grunde og bygninger	28.222	40.576
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.521	14.624
Afskrivninger i alt	<u>42.743</u>	<u>55.200</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	-943.809	-672.723
Årets resultat	-654.975	-271.086
	<u>-1.598.784</u>	<u>-943.809</u>

NOTER

Note 4 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet M. Ziegler Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M. Ziegler Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ingen

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

NOTER

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttotab

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

NOTER

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

NOTER

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	0-50 år	0-100 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	1- 5 år	0 %

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den

NOTER

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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.