

# HMN Ejendomme ApS

Himmerlandsvej 16 B, 9670 Løgstør  
CVR-nr. 34 87 86 84

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.04.17

Mogens Kjær  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

HMN Ejendomme ApS  
Himmerlandsvej 16 B  
9670 Løgstør  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 34 87 86 84  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for HMN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 27. februar 2017

**Direktionen**

Henrik Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i HMN Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for HMN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. februar 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen  
Statsaut. revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, samt udlejning af fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 37.393 mod DKK 39.820 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 197.887.

På selskabets ordinære generalforsamling vil selskabskapitalen blive forhøjet med nom. DKK 69.000 / kursværdi DKK 1.725.000 ved konvertering af gæld til anpartshaverne.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af selskabets drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2016 og balance pr. 31.12.16.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>366.942</b>	<b>367.414</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.461	-72.620
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>276.481</b>	<b>294.794</b>
Finansielle indtægter	217	350
1 Finansielle omkostninger	-228.805	-243.459
<b>Resultat før skat</b>	<b>47.893</b>	<b>51.685</b>
Skat af årets resultat	-10.500	-11.865
<b>Årets resultat</b>	<b>37.393</b>	<b>39.820</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	37.393	39.820
<b>I alt</b>	<b>37.393</b>	<b>39.820</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	7.663.065	4.450.666
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.663.065</b>	<b>4.450.666</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.663.065</b>	<b>4.450.666</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.438	57.425
	Tilgodehavende selskabsskat	0	29.838
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>22.438</b>	<b>87.263</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>37.253</b>	<b>489.183</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>59.691</b>	<b>576.446</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.722.756</b>	<b>5.027.112</b>

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	81.000	81.000
Overført resultat	116.887	79.494
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>197.887</b>	<b>160.494</b>
Hensættelser til udskudt skat	59.900	49.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>59.900</b>	<b>49.400</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	4.498.921	2.696.260
3 Gæld til øvrige kreditinstitutter	690.475	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.189.396</b>	<b>2.696.260</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	280.000	127.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.685	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.228.750	1.267.875
Anden gæld	713.138	726.083
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.275.573</b>	<b>2.120.958</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.464.969</b>	<b>4.817.218</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.722.756</b>	<b>5.027.112</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.01.15	81.000	39.674
Forslag til resultatdisponering	0	39.820
Saldo pr. 31.12.15	81.000	79.494
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	81.000	79.494
Forslag til resultatdisponering	0	37.393
Saldo pr. 31.12.16	81.000	116.887

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	58.939	60.375
Renter, associerede virksomheder	29.903	30.082
Renteomkostninger i øvrigt	139.963	153.002
I alt	228.805	243.459

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.16	4.639.561
Tilgang i året	3.302.860
Kostpris pr. 31.12.16	7.942.421
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-188.895
Afskrivninger i året	-90.461
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-279.356
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	7.663.065

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	219.000	3.717.000	4.717.921	2.823.260
Gæld til øvrige kreditinstitutter	61.000	415.000	751.475	0
I alt	280.000	4.132.000	5.469.396	2.823.260

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.863 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.663.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 400, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.286. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver*

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat for 2016, egenkapital pr. 31.12.16 eller balancesum pr. 31.12.16.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.