

HM Gruppen Holding ApS

Tåstruphøj 54

4300 Holbæk

CVR-nr. 35 48 33 81

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 14/02 2017

Claus Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	19
Balance pr. 30. september 2016	20
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	25
Noter til årsrapporten	27

Selskabsoplysninger

Selskabet

HM Gruppen Holding ApS
Tåstruphøj 54
4300 Holbæk

CVR-nr.: 35 48 33 81
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 16. september 2013
Hjemsted: Holbæk

Direktion

Claus Sørensen, direktør
Jakob Nørrekjær Andersson, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for HM Gruppen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. januar 2017

Direktion

Claus Sørensen
direktør

Jakob Nørrekjær Andersson
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HM Gruppen Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HM Gruppen Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 31. januar 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Koncernoversigt

Moderselskab

HM Gruppen Holding ApS,
Holbæk, Danmark

Konsoliderede dattervirksomheder

100% HM Gruppen A/S
Holbæk, Danmark

100% Mana Invest af 2004 ApS
Holbæk, Danmark

100% JKE Design Holbæk ApS
Holbæk, Danmark

100% Vølund ApS
Holbæk, Danmark

Associerede virksomheder

50% Sofievej 4 ApS
Holbæk, Danmark

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	30.719	34.341
Resultat før af- og nedskrivninger	4.551	6.282
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	5.371	5.665
Resultat af finansielle poster	(1.176)	(1.833)
Årets resultat	3.340	2.725
Balance		
Balancesum	71.361	80.203
Egenkapital	14.813	11.479
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	(8.396)	1.870
- investeringsaktivitet	(4.327)	13.710
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	(4.327)	(10.551)
- finansieringsaktivitet	816	(722)
Antal medarbejdere	71	79
Nøgletal		
Afkastningsgrad	7,1 %	14,1 %
Soliditetsgrad	20,8 %	14,3 %
Forrentning af egenkapital	25,4 %	23,7 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at drive tømrer- og entreprenørvirksomhed, investering i fast ejendom & udlejning heraf samt handel og service i forbindelse med salg af køkkener til private og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 3.340.468, og koncernens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 14.813.491.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme og forudsætningerne er omtalt i årsregnskabs note 8.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet bankgæld. Koncernen har afdækket en del af denne risici, gennem finansielle kontrakter.

Kreditrisici

Koncernen er ikke udsat for kreditrisici udover hvad der er almindeligt i branchen.

Virksomhedens forventede udvikling

Koncernen forventer et øget aktivitetsniveau og et tilfredsstillende positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er forhold, som individuelt har betydelig påvirkning på årets resultat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HM Gruppen Holding ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg fra højere klasser.

Koncernen har i året valgt at implementere den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

Dette har medført ændringer i resultat og egenkapital for sidste regnskabsår, som følge af overgangen ved indregning af prioritetsgæld fra dagsværdi til kostpris.

Derudover har implementeringen alene haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

Koncernen har herudover med virkning for regnskabsåret 2015/16 ændret praksis for indregning af investeringsejendomme, som fremover måles til dagsværdi. Ændringen har alene haft betydning for regnskabsåret 2015/16, da ledelsen har valgt at benytte årsregnskabslovens overgangsregel, som tillader, at sammenligningstallene ikke tilpasses.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

For moderselskabet har ændringen i anvendt regnskabspraksis medført at egenkapitalen sidste år er positivt påvirket med 472 t.kr. Endvidere er kapitalandele i tilknyttede virksomheder forhøjet med 472 t.kr.

For koncernen har ændringen i anvendt regnskabspraksis medført at egenkapitalen sidste år er positivt påvirket med 472 t.kr. Endvidere er prioritetsgæld reduceret med 606 t.kr. og udskudt skat forøget med 134 t.kr. Balancesummen er uændret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Moderselskab og dattervirksomheder, hvori Moderselskab direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og råvarer med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning. Posten indeholder endvidere omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, 5 år, mens restværdien udgør 0 %. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde	0 år	100 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3 - 7,5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,8 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HM Gruppen Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer samt kortfristede kreditfaciliteter.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste		30.719	34.341	(25)	(18)
Personaleomkostninger	1	(26.168)	(28.059)	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		4.551	6.282	(25)	(18)
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		(1.251)	(617)	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.300	5.665	(25)	(18)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.071	0	0	0
Resultat før finansielle poster		5.371	5.665	(25)	(18)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	3.418	2.810
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	58	74	0	6
Finansielle indtægter		31	203	0	0
Finansielle omkostninger	5	(1.265)	(2.110)	(70)	(116)
Resultat før skat		4.195	3.832	3.323	2.682
Skat af årets resultat	6	(855)	(1.107)	17	43
Årets resultat		3.340	2.725	3.340	2.725
Forslag til resultatdisponering					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		58	68	4.027	3.396
Overført resultat		3.282	2.657	(687)	(671)
		3.340	2.725	3.340	2.725

Balance pr. 30. september 2016

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Aktiver					
Goodwill		833	1.249	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	833	1.249	0	0
Investeringsejendomme	8	43.883	37.701	0	0
Grunde og bygninger	9	2.887	2.887	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	9	159	209	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	933	1.242	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	645	904	0	0
Materielle anlægsaktiver		48.507	42.943	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	27.331	24.046
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	151	93	0	0
Finansielle anlægsaktiver		151	93	27.331	24.046
Anlægsaktiver i alt		49.491	44.285	27.331	24.046
Varebeholdninger	12	1.327	1.627	0	0

Balance pr. 30. september 2016 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Aktiver					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.420	9.515	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	6.692	6.204	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	48
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	210	0	0
Andre tilgodehavender		584	772	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14	84	123	0	0
Tilgodehavender		15.780	16.824	0	48
Værdipapirer		330	0	0	0
Værdipapirer		330	0	0	0
Likvide beholdninger		4.433	17.467	0	0
Omsætningsaktiver i alt		21.870	35.918	0	48
Aktiver i alt		71.361	80.203	27.331	24.094

Balance pr. 30. september 2016

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016	2015	2016	2015
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Selskabskapital		80	80	80	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		126	68	11.591	7.570
Overført resultat		14.607	11.331	3.142	3.829
Egenkapital	15	14.813	11.479	14.813	11.479
Hensættelse til udskudt skat	16	3.331	2.444	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17	0	0	324	449
Hensatte forpligtelser i alt		3.331	2.444	324	449
Gæld til realkreditinstitutter		24.566	21.509	0	0
Andre kreditinstitutter		1.356	1.467	0	0
Gæld til associerede virksomheder		6.237	7.055	6.237	7.055
Anden gæld		385	382	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	32.544	30.413	6.237	7.055

Balance pr. 30. september 2016 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	1.051	2.363	0	0
Kreditinstitutter		2.222	3.019	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.379	18.684	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	5.633	4.872
Gæld til associerede virksomheder		734	702	0	0
Selskabsskat		807	1.093	304	219
Anden gæld		6.385	9.930	20	20
Periodeafgrænsningsposter	19	95	76	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		20.673	35.867	5.957	5.111
Gældsforpligtelser i alt		53.217	66.280	12.194	12.166
Passiver i alt		71.361	80.203	27.331	24.094
Eventualposter m.v.	20				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21				
Nærtstående parter og ejerforhold	22				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	80	68	10.859	11.007
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	472	472
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015	80	68	11.331	11.479
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	(6)	(6)
Årets resultat	0	58	3.282	3.340
Egenkapital 30. september 2016	80	126	14.607	14.813

Moderselskab

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	80	7.098	3.829	11.007
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	472	0	472
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015	80	7.570	3.829	11.479
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(6)	0	(6)
Årets resultat	0	4.027	(687)	3.340
Egenkapital 30. september 2016	80	11.591	3.142	14.813

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	Koncern	
		2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Årets resultat		3.340	2.725
Reguleringer	23	1.211	(10.121)
Ændring i driftskapital	24	(11.460)	11.411
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		(6.909)	4.015
Renteindbetalinger og lignende		31	203
Renteudbetalinger og lignende		(1.264)	(2.110)
Pengestrømme fra ordinær drift		(8.142)	2.108
Betalt selskabsskat		(254)	(238)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(8.396)	1.870
Køb af materielle anlægsaktiver		(4.327)	(10.551)
Salg af immaterielle anlægsaktiver		0	25
Salg af materielle anlægsaktiver		0	24.148
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	88
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(4.327)	13.710
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(2.460)	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(106)	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		(818)	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt, nett		0	(722)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		4.200	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		816	(722)

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
Ændring i likvider		(11.907)	14.858
Likvide beholdninger		17.467	0
Kassekredit		(3.019)	(410)
Likvider 1. oktober 2015		<u>14.448</u>	<u>(410)</u>
Likvider 30. september 2016		<u>2.541</u>	<u>14.448</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		4.433	17.467
Værdipapirer		330	0
Kassekredit		(2.222)	(3.019)
Likvider 30. september 2016		<u>2.541</u>	<u>14.448</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	23.092	24.637	0	0
Pensioner	1.802	2.044	0	0
Andre omkostninger til social sikring	598	657	0	0
Andre personaleomkostninger	676	721	0	0
	26.168	28.059	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	71	79	0	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.071	0	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2.071	0	0	0
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			3.709	3.114
Afskrivning af goodwill			(291)	(291)
Tab/gevinst ved afgang			0	(13)
			3.418	2.810

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	58	68	0	0
Tab/gevinst ved afgang	0	6	0	6
	58	74	0	6
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	16	7
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	69	136	54	109
Andre finansielle omkostninger	1.196	1.974	0	0
	1.265	2.110	70	116
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	242	826	(17)	(32)
Årets udskudte skat	888	292	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(275)	(11)	0	(11)
	855	1.107	(17)	(43)

Noter til årsrapporten

7 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. oktober 2015	2.188
Kostpris 30. september 2016	2.188
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	939
Årets afskrivninger	416
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	1.355
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	833

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	34.197
Tilgang i årets løb	<u>4.110</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>38.307</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	3.505
Årets værdireguleringer	<u>2.071</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>5.576</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>43.883</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 10 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 9 % og 21 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % og 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør mellem 2 % og 4 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Beboelsesejendomme i Holbæk

Boligejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,50 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investerings ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/5,50\% = 18,2 \times 1.319 \text{ t.kr.})$ 23.993 t.kr.

Erhvervs ejendomme i Holbæk

Erhvervs ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,50 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende erhvervs ejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investerings ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,50\% = 13,3 \times 609 \text{ t.kr.})$ 8.120 t.kr.

Blandede ejendomme i Holbæk

Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,00 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende bolig- og erhvervs ejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investerings ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/6,00\% = 16,7 \times 465 \text{ t.kr.})$ 7.750 t.kr.

Øvrige ejendomme i Holbæk

Boligejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,50 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016 samt sammenligning med handler i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investerings ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/5,50\% = 18 \times 222 \text{ t.kr.})$ 4.020 t.kr.

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Produktionsan- læg og maski- ner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. oktober 2015	2.887	1.377	3.121	2.374
Tilgang i årets løb	0	0	166	50
Kostpris 30. september 2016	2.887	1.377	3.287	2.424
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	0	1.168	1.879	1.470
Årets afskrivninger	0	50	475	309
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	0	1.218	2.354	1.779
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	2.887	159	933	645

Moderselskab

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Kostpris 1. oktober 2015	16.025	16.953
Tilgang i årets løb	0	50
Afgang i årets løb	(608)	(977)
Kostpris 30. september 2016	15.417	16.026

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2016	2014/15
	t.kr.	t.kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. oktober 2015	7.570	3.809
Årets afgang	608	514
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	472
Årets resultat	3.709	3.114
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	(6)	59
Afskrivning på goodwill	(291)	(291)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	324	343
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>11.914</u>	<u>8.020</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>27.331</u>	<u>24.046</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. september 2016	<u>581</u>	<u>872</u>

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Mana Invest af 2004 ApS	Holbæk	100 %	11.822	2.592
HM Gruppen A/S	Holbæk	100 %	13.393	1.016
JKE Design Holbæk ApS	Holbæk	100 %	(324)	18
Vølund ApS	Holbæk	100 %	1.536	(24)

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2015	25	24	0	24
Tilgang i årets løb	0	25	0	0
Afgang i årets løb	0	(24)	0	(24)
Kostpris 30. september 2016	25	25	0	0
Værdireguleringer 1. oktober 2015	68	(24)	0	(24)
Årets afgang	0	24	0	24
Årets resultat	58	68	0	0
Værdireguleringer 30. september 2016	126	68	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	151	93	0	0

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sofievej 4 ApS	Holbæk	50 %	151	58
			151	58

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	448	402	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	179	190	0	0
Udstilling	699	1.035	0	0
	1.326	1.627	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
13 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder, salgspris	78.300	79.427	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	(71.608)	(73.223)	0	0
	6.692	6.204	0	0

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer mv.

15 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
16 Hensættelse til udskudt skat				
Immaterielle anlægsaktiver	(29)	(18)	0	0
Materielle anlægsaktiver	1.793	1.257	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(7)	(7)	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.564	1.333	0	0
Periodeafgrænsningsposter	10	18	0	0
Skattemæssigt underskud	0	(139)	0	0
	3.331	2.444	0	0

17 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Saldo primo 1. oktober 2015	0	0	449	106
Hensat i året	0	0	0	343
Anvendt i året	0	0	(125)	0
Saldo ultimo 30. september 2016	0	0	324	449

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører JKE Design Holbæk ApS. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i den tilknyttede virksomhed, jf. note 10.

Noter til årsrapporten

18 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. oktober 2015	30. september 2016		
Gæld til realkreditinstitutter	23.773	25.512	946	10.856
Andre kreditinstitutter	1.567	1.461	105	936
Gæld til associerede virksomheder	7.055	6.237	0	0
Anden gæld	382	385	0	0
	32.777	33.595	1.051	11.792

19 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende huslejeindtægter i det kommende regnskabsår.

20 Eventualposter m.v.

Moderselskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabers mellemværende med kreditinstitut.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med kreditinstitut for Sofievej 4 ApS.

Operationel leasing

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

For perioden 2015-20 er indgået operationelle leasingaftaler. De samlede leasingforpligtelser udgør 660 t.kr.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har stillet almindelige AB 92 garantier.

Noter til årsrapporten

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.512 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør 43.883 t.kr. (30.09.2015: 37.701 t.kr.)

Koncernen har endvidere udstedt ejerpanterbreve for i alt 3.388 t.kr. i investeringsejendomme samt udstedt ejerpanterbreve for 4.000 t.kr. som sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Koncernen har herudover afgivet virksomhedspant i simple fordringer, varelagre, immaterielle rettigheder og driftsmateriel mv. for 2.500 kr.

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Manna Holding ApS
Tåstruphøj 54
4300 Holbæk

Safire Holding ApS
Hegnet 14
4300 Holbæk

Noter til årsrapporten

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.
23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(31)	(203)
Finansielle omkostninger	1.265	2.110
Af- og nedskrivninger samt dagsværdireguleringer	(820)	(13.061)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	(58)	(74)
Skat af årets resultat	855	1.107
	1.211	(10.121)
24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	300	151
Ændring i tilgodehavender	1.044	2.099
Ændring i leverandører mv.	(12.804)	9.161
	(11.460)	11.411