

HM Gruppen Holding ApS

**Tåstruphøj 54
4300 Holbæk**

CVR-nr. 35 48 33 81

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/11 2018

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 2017 - 30. september 2018	18
Balance pr. 30. september 2018	19
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	24
Noter til årsrapporten	26

Selskabsoplysninger

Selskabet

HM Gruppen Holding ApS
Tåstruphøj 54
4300 Holbæk
CVR-nr.: 35 48 33 81
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Hjemsted: Holbæk

Direktion

Claus Sørensen, direktør
Jakob Nørrekjær Andersson, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 22. november 2018

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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

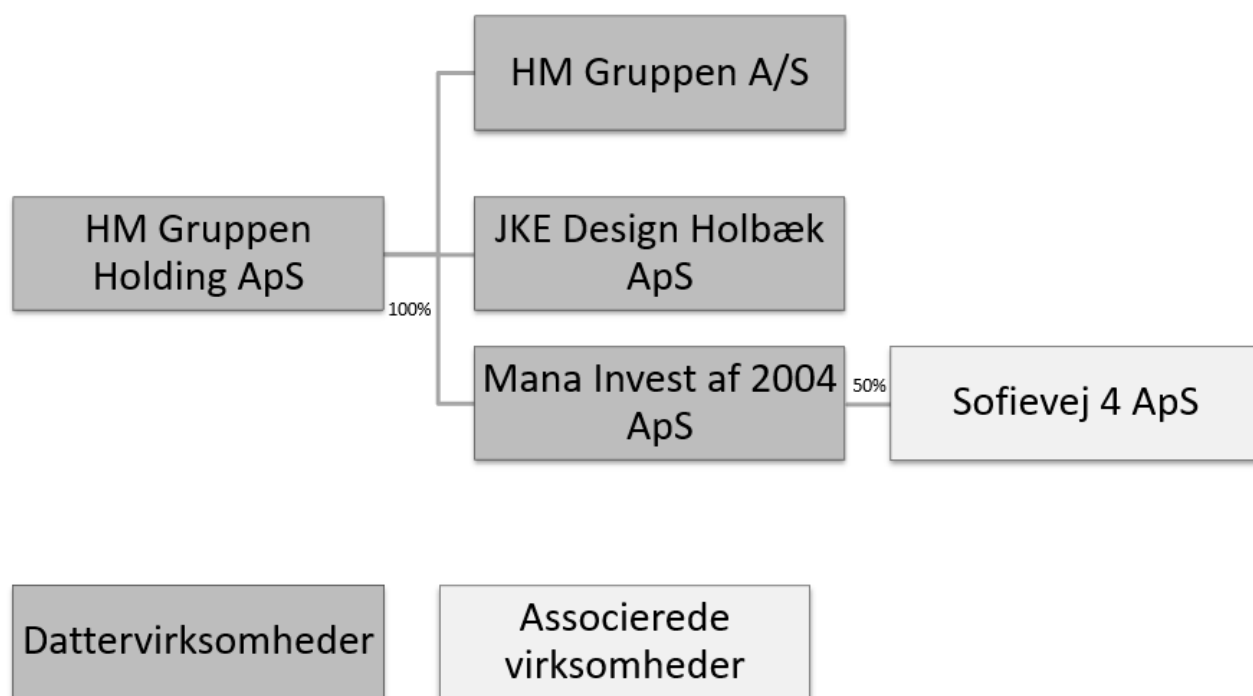
Horsens, den 22. november 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	27.890	25.868	30.719	34.341
Resultat før af- og nedskrivninger	5.607	3.474	4.551	6.282
Resultat før finansielle poster	4.859	2.343	5.371	5.665
Resultat af finansielle poster	(1.300)	(954)	(1.176)	(1.833)
Årets resultat	3.703	1.014	3.340	2.725
Balance				
Balancesum	83.296	67.727	71.361	80.203
Egenkapital	19.783	15.980	14.813	11.479
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	1.710	2.268	(8.396)	1.870
- investeringsaktivitet	(5.980)	(403)	(4.327)	13.710
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	(7.568)	(486)	(4.327)	(10.551)
- finansieringsaktivitet	5.619	(2.451)	816	(722)
Antal medarbejdere	60	61	71	79
Nøgletal				
Afkastningsgrad	6,4 %	3,4 %	7,1 %	14,1 %
Soliditetsgrad	23,8 %	23,6 %	20,8 %	14,3 %
Forrentning af egenkapital	20,7 %	6,6 %	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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 21.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på t.kr. 3.887, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 19.967.

Med henblik på dagsværdien af investeringsejendomme henvises til beskrivelsen i note 9 samt 21.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af kapitalandele, hvor koncernens øvrige drift har udvist et underskud for året. Ledelsen anser dog årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernen forventer et stabilt 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HM Gruppen Holding ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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 HM Gruppen Holding ApS og dattervirksomheder, hvori HM Gruppen Holding ApS 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 udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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 nyhvervede, 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 varer under fremstilling samt andre driftsindtægter 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.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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, der udgør 5 år. 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

Indretning af lejede lokaler, 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.

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
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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 2018 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 driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

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 tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdipapirer, 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, 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.

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme 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.

Pengestrømme 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.

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 2017 - 30. september 2018

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Bruttofortjeneste		27.890	25.868	(18)	(18)
Personaleomkostninger	1	(22.283)	(22.394)	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		5.607	3.474	(18)	(18)
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		(942)	(1.131)	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.665	2.343	(18)	(18)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	194	0	0	0
Resultat før finansielle poster		4.859	2.343	(18)	(18)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	3.748	1.079
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	84	98	0	0
Finansielle indtægter		0	96	0	18
Finansielle omkostninger	5	(1.384)	(1.148)	(34)	(62)
Resultat før skat		3.559	1.389	3.696	1.017
Skat af årets resultat	6	144	(375)	7	(3)
Årets resultat		3.703	1.014	3.703	1.014
Resultatdisponering	7				

Balance pr. 30. september 2018

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Goodwill		0	416	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	416	0	0
Investeringsejendomme	9	50.025	44.058	0	0
Grunde og bygninger	10	0	2.888	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	10	67	112	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	601	840	0	0
Indretning af lejede lokaler	10	168	372	0	0
Materielle anlægsaktiver		50.861	48.270	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	0	0	17.091	21.511
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	208	174	0	0
Finansielle anlægsaktiver		208	174	17.091	21.511
Anlægsaktiver i alt		51.069	48.860	17.091	21.511
Varebeholdninger	13	877	1.182	0	0

Balance pr. 30. september 2018 (Fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktiver					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.338	7.344	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	5.151	6.001	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.058	433
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		29	28	0	0
Andre tilgodehavender		13.487	350	13.115	0
Periodeafgrænsningsposter	15	62	58	0	0
Tilgodehavender		27.067	13.781	14.173	433
Værdipapirer		698	662	0	0
Værdipapirer		698	662	0	0
Likvide beholdninger		3.585	3.242	90	207
Omsætningsaktiver i alt		32.227	18.867	14.263	640
Aktiver i alt		83.296	67.727	31.354	22.151

Balance pr. 30. september 2018

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		80	80	80	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		183	149	1.724	5.824
Overført resultat		15.520	15.751	13.979	10.076
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000	0	4.000	0
Egenkapital	16	19.783	15.980	19.783	15.980
Hensættelse til udskudt skat	17	3.313	3.517	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18	0	0	0	270
Hensatte forpligtelser i alt		3.313	3.517	0	270
Gæld til realkreditinstitutter		33.860	23.501	0	0
Andre kreditinstitutter		1.099	1.240	0	0
Gæld til associerede virksomheder		0	4.891	0	4.891
Anden gæld		571	422	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	35.530	30.054	0	4.891

Balance pr. 30. september 2018 (Fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	1.270	1.127	0	0
Kreditinstitutter		979	1.949	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.171	9.018	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.099	759
Gæld til associerede virksomheder		371	0	371	0
Selskabsskat		211	455	116	231
Anden gæld		12.578	5.529	6.985	20
Periodeafgrænsningsposter	20	90	98	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		24.670	18.176	11.571	1.010
Gældsforpligtelser i alt		60.200	48.230	11.571	5.901
Passiver i alt		83.296	67.727	31.354	22.151
Usikkerhed ved indregning og måling	21				
Eventualposter mv.	22				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23				
Finansielle instrumenter	24				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	80	149	15.751	0	15.980
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	100	0	100
Årets resultat	0	34	(331)	4.000	3.703
Egenkapital 30. september 2018	80	183	15.520	4.000	19.783

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	80	5.824	10.076	0	15.980
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	100	0	100
Årets resultat	0	(4.100)	3.803	4.000	3.703
Egenkapital 30. september 2018	80	1.724	13.979	4.000	19.783

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	Note	Koncern	
		2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Årets resultat		3.703	1.014
Reguleringer	25	(2.991)	2.613
Ændring i driftskapital	26	2.715	232
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.427	3.859
Renteindbetalinger og lignende		0	96
Renteudbetalinger og lignende		(1.384)	(1.146)
Pengestrømme fra ordinær drift		2.043	2.809
Betalt selskabsskat		(333)	(541)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.710	2.268
Køb af materielle anlægsaktiver		(7.568)	(486)
Salg af materielle anlægsaktiver		1.538	8
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		50	75
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(5.980)	(403)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(5.585)	(994)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(126)	(111)
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		(4.891)	(1.346)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		16.221	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		5.619	(2.451)
Ændring i likvider		1.349	(586)
Likvide beholdninger		3.242	4.433
Værdipapirer		662	330
Kassekredit		(1.949)	(2.222)
Likvider 1. oktober 2017		1.955	2.541
Likvider 30. september 2018		3.304	1.955

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018 (Fortsat)

Note	Koncern	
	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	3.585	3.242
Værdipapirer	698	662
Kassekredit	(979)	(1.949)
Likvider 30. september 2018	3.304	1.955

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	19.811	19.652	0	0
Pensioner	1.482	1.586	0	0
Andre omkostninger til social sikring	434	533	0	0
Andre personaleomkostninger	556	623	0	0
	22.283	22.394	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	60	61	0	0

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme	194	0	0	0
Værdiregulering investeringsejendomme	194	0	0	0
	194	0	0	0

3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Moderselskab	
	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	(1.075)	1.370
Afskrivning af goodwill	(291)	(291)
Tab/gevinst ved afgang	5.114	0
	3.748	1.079

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	84	98	0	0
	84	98	0	0
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	34	54	34	54
Andre finansielle omkostninger	1.350	1.094	0	8
	1.384	1.148	34	62
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	56	170	(12)	(16)
Årets udskudte skat	(204)	186	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5	19	5	19
	(143)	375	(7)	3
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	4.000	0	4.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	34	23	(4.100)	(5.920)
Overført resultat	(331)	991	3.803	6.934
	3.703	1.014	3.703	1.014

Noter til årsrapporten

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. oktober 2017	2.188
Kostpris 30. september 2018	2.188
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	1.771
Årets afskrivninger	417
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	2.188
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	0

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017	38.058
Tilgang i årets løb	7.467
Afgang i årets løb	(1.694)
Kostpris 30. september 2018	43.831
Værdireguleringer 1. oktober 2017	6.000
Årets værdireguleringer	194
Værdireguleringer 30. september 2018	6.194
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	50.025

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 20 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 15 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 4 % af lejeindtægterne.

Beboelsesejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. 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 4,75 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2018, korrigeret for risikotillæg. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/4,75\% = 21,1 \times 1.140 \text{ t.kr.})$ 23.993 t.kr.

Erhvervsejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Erhvervsejendommens 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 7,75 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende erhvervsejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2018, korrigeret for risikotillæg. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,75\% = 12,9 \times 630 \text{ t.kr.})$ 8.120 t.kr.

Blandede ejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. 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 4,75 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende bolig- og erhvervsejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2018, korrigeret for risikotillæg. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/4,75\% = 21,1 \times 704 \text{ t.kr.})$ 14.892 t.kr.

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Øvrige ejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. 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 2018, korrigeret for risikotillæg. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/5,50\% = 18 \times 140 \text{ t.kr.})$ 2.520 t.kr.

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Produktionsan- læg og maski- ner</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af le- jede lokaler</u>
Kostpris 1. oktober 2017	1.377	3.434	1.400
Tilgang i årets løb	0	101	0
Afgang i årets løb	0	(178)	0
Kostpris 30. september 2018	<u>1.377</u>	<u>3.357</u>	<u>1.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	1.264	2.595	1.028
Årets afskrivninger	46	276	204
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	(115)	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>1.310</u>	<u>2.756</u>	<u>1.232</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>67</u>	<u>601</u>	<u>168</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2017	0	0	15.417	15.417
Tilgang i årets løb	0	0	2.003	0
Afgang i årets løb	0	0	(2.053)	0
Kostpris 30. september 2018	0	0	15.367	15.417
Værdireguleringer 1. oktober 2017	0	0	5.824	11.592
Årets afgang	0	0	(11.062)	0
Årets resultat	0	0	(1.075)	1.370
Udbytte modtaget	0	0	(2.000)	(7.000)
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	100	153
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	0	10.228	0
Afskrivning på goodwill	0	0	(291)	(291)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	0	0	270
Værdireguleringer 30. september 2018	0	0	1.724	6.094
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	0	0	17.091	21.511

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Mana Invest af 2004 ApS	Holbæk	100 %	13.915	940
HM Gruppen A/S	Holbæk	100 %	3.047	(2.045)
JKE Design Holbæk ApS	Holbæk	100 %	129	399
Vølund ApS	Holbæk	0 %	0	(369)

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2017	25	25	0	0
Kostpris 30. september 2018	25	25	0	0
Værdireguleringer 1. oktober 2017	149	126	0	0
Årets resultat	84	98	0	0
Udbytte modtaget	(50)	(75)	0	0
Værdireguleringer 30. september 2018	183	149	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	208	174	0	0

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sofievej 4 ApS	Holbæk	50 %	416	168

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
13 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	345	445	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	221	235	0	0
Udstilling	311	502	0	0
	877	1.182	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
14 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder, salgspris	38.370	63.151	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	(33.218)	(57.150)	0	0
	5.152	6.001	0	0

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter samt reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi.

16 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
17 Hensættelse til udskudt skat				
Immaterielle anlægsaktiver	(50)	(39)	0	0
Materielle anlægsaktiver	2.043	1.899	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(7)	(7)	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.320	1.659	0	0
Periodeafgrænsningsposter	7	5	0	0
	3.313	3.517	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
18 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Saldo primo 1. oktober 2017	0	0	270	324
Anvendt i året	0	0	(270)	(54)
Saldo ultimo 30. september 2018	0	0	0	270

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører virksomheden JKE Design Holbæk ApS. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i de tilknyttede virksomheder.

19 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. oktober 2017	30. september 2018		
Gæld til realkreditinstitutter	24.518	35.005	1.145	29.895
Andre kreditinstitutter	1.350	1.224	125	599
Gæld til associerede virksomheder	4.891	0	0	0
Anden gæld	422	571	0	0
	31.181	36.800	1.270	30.494

Moderselskab	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. oktober 2017	30. september 2018		
Gæld til associerede virksomheder	4.891	0	0	0
Gæld til joint ventures	0	0	0	0
	4.891	0	0	0

Noter til årsrapporten

20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

21 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge forholdende på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af koncernens materielle anlægsaktiver.

22 Eventualposter mv.

Moderselskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for danskeselskabsskatter 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.

Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i op til 53 mdr. med en samlet forpligtelse på i alt t.kr. 547.

Herudover har koncernen indgået huslejekontrakt, der kan opsiges med 6 mdr. varsel. Den samlede husleje forpligtelse udgør i alt t.kr. 20.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har stillet almindelige AB 92 garantier.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 35.005, er der givet pant i grunde og bygninger, hvisregnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 50.025.

Koncernen har endvidere udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 13.697 i investeringsejendomme. Heraf er der deponeret ejerpantebreve for t.kr. 13.697 til sikkerhed for bankgæld, hvoraf ejerpantebreve for t.kr. 4.000 er stillet som sikkerhed for Sofievej 4 ApS.

Noter til årsrapporten

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Koncernen har herudover afgivet virksomhedspant i simple fordringer, varelagre, immateriellerettigheder og driftsmateriel mv. for t.kr. 2.500. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 30. september 2018 t.kr. 3.380.

24 Finansielle instrumenter

Til afdækning af koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld er der indgået renteswap. Bruttoværdien af den sikrede variabelt forrentede prioritetsgæld udgør pr. 30. september 2018 t.kr. 4.649. Nettoværdien af de indgåede renteswaps udgør t.kr. (405) pr. 30. september 2018, som er indregnet under anden gæld og modregnet i egenkapitalen under regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	(96)
Finansielle omkostninger	1.384	1.148
Af- og nedskrivninger samt dagsværdireguleringer	(4.147)	1.284
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	(84)	(98)
Skat af årets resultat	(144)	375
	<u>(2.991)</u>	<u>2.613</u>
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	153	145
Ændring i tilgodehavender	134	2.000
Ændring i leverandører mv.	2.428	(1.913)
	<u>2.715</u>	<u>232</u>