

**HM Gruppen Holding ApS**

**Tåstruphøj 54  
4300 Holbæk**

**CVR-nr. 35 48 33 81**

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 15/12 2017

---

Claus Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	18
Balance pr. 30. september 2017	19
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	24
Noter til årsrapporten	26

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HM Gruppen Holding ApS  
Tåstruphøj 54  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 35 48 33 81  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017  
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 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. december 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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15. december 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 ApS  
Holbæk, Danmark

100% Vølund ApS  
Holbæk, Danmark

---

### Associerede virksomheder

50% Sofievej 4 ApS  
Holbæk, Danmark



## Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på t.kr. 1.014, og koncernens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 15.980.

Med henblik på dagsværdien af investeringsejendomme henvises til beskrivelsen i note 8 samt 20.

Ledelsen anser 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 2016/17 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.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i t.kr.

### 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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

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

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, 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, 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. Der afskrives ikke på grunde.

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	0-20 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 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 - 8 %, 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 anpartskapital 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 2016 - 30. september 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>25.868</b>	<b>30.719</b>	<b>(18)</b>	<b>(25)</b>
Personaleomkostninger	1	(22.394)	(26.168)	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>3.474</b>	<b>4.551</b>	<b>(18)</b>	<b>(25)</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		(1.131)	(1.251)	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.343</b>	<b>3.300</b>	<b>(18)</b>	<b>(25)</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	2.071	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.343</b>	<b>5.371</b>	<b>(18)</b>	<b>(25)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	1.079	3.418
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	98	58	0	0
Finansielle indtægter		96	31	18	0
Finansielle omkostninger	5	(1.148)	(1.265)	(62)	(70)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.389</b>	<b>4.195</b>	<b>1.017</b>	<b>3.323</b>
Skat af årets resultat	6	(375)	(855)	(3)	17
<b>Årets resultat</b>		<b>1.014</b>	<b>3.340</b>	<b>1.014</b>	<b>3.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		23	58	(5.920)	4.027
Overført resultat		991	3.282	6.934	(687)
		<b>1.014</b>	<b>3.340</b>	<b>1.014</b>	<b>3.340</b>

## Balance pr. 30. september 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Goodwill		417	833	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>417</b>	<b>833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	8	44.058	43.883	0	0
Grunde og bygninger	9	2.887	2.887	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	9	112	159	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	840	933	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	372	644	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>48.269</b>	<b>48.506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	21.511	27.331
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	174	151	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>174</b>	<b>151</b>	<b>21.511</b>	<b>27.331</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>48.860</b>	<b>49.490</b>	<b>21.511</b>	<b>27.331</b>
Varebeholdninger	12	1.182	1.327	0	0

**Balance pr. 30. september 2017 (fortsat)**

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.344	8.421	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	6.001	6.692	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	433	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		28	0	0	0
Andre tilgodehavender		350	584	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14	58	84	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.781</b>	<b>15.781</b>	<b>433</b>	<b>0</b>
Værdipapirer		662	330	0	0
<b>Værdipapirer</b>		<b>662</b>	<b>330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.242</b>	<b>4.433</b>	<b>207</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>18.867</b>	<b>21.871</b>	<b>640</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>67.727</b>	<b>71.361</b>	<b>22.151</b>	<b>27.331</b>

## Balance pr. 30. september 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		80	80	80	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		149	126	5.824	11.591
Overført resultat		15.751	14.607	10.076	3.142
<b>Egenkapital</b>	15	<b>15.980</b>	<b>14.813</b>	<b>15.980</b>	<b>14.813</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	3.517	3.331	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17	0	0	270	324
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.517</b>	<b>3.331</b>	<b>270</b>	<b>324</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.501	24.566	0	0
Andre kreditinstitutter		1.240	1.356	0	0
Gæld til associerede virksomheder		4.891	6.237	4.891	6.237
Anden gæld		422	385	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>30.054</b>	<b>32.544</b>	<b>4.891</b>	<b>6.237</b>

## Balance pr. 30. september 2017 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	1.127	1.051	0	0
Kreditinstitutter		1.949	2.222	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.018	9.379	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	759	5.633
Gæld til associerede virksomheder		0	734	0	0
Selskabsskat		455	807	231	304
Anden gæld		5.529	6.385	20	20
Periodeafgrænsningsposter	19	98	95	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.176</b>	<b>20.673</b>	<b>1.010</b>	<b>5.957</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>48.230</b>	<b>53.217</b>	<b>5.901</b>	<b>12.194</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>67.727</b>	<b>71.361</b>	<b>22.151</b>	<b>27.331</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	20				
Eventualposter m.v.	21				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22				
Finansielle instrumenter	23				



## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	80	126	14.607	14.813
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	153	153
Årets resultat	0	23	991	1.014
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>80</b>	<b>149</b>	<b>15.751</b>	<b>15.980</b>

### Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	80	11.591	3.142	14.813
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	153	0	153
Årets resultat	0	(5.920)	6.934	1.014
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>80</b>	<b>5.824</b>	<b>10.076</b>	<b>15.980</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	Note	Koncern	
		2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Årets resultat		1.014	3.340
Reguleringer	24	2.613	1.211
Ændring i driftskapital	25	232	(11.460)
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>3.859</b>	<b>(6.909)</b>
Renteindbetalinger og lignende		96	31
Renteudbetalinger og lignende		(1.146)	(1.264)
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>2.809</b>	<b>(8.142)</b>
Betalt selskabsskat		(541)	(254)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>2.268</b>	<b>(8.396)</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		(486)	(4.327)
Salg af materielle anlægsaktiver		8	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		75	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>(403)</b>	<b>(4.327)</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(994)	(2.460)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(111)	(106)
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		(1.346)	(818)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	4.200
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(2.451)</b>	<b>816</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(586)</b>	<b>(11.907)</b>
Likvide beholdninger		4.433	17.467
Værdipapirer		330	0
Kassekredit		(2.222)	(3.019)
Likvider 1. oktober 2016		2.541	14.448
<b>Likvider 30. september 2017</b>		<b>1.955</b>	<b>2.541</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017 (fortsat)**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.242	4.433
Værdipapirer		662	330
Kassekredit		<u>(1.949)</u>	<u>(2.222)</u>
<b>Likvider 30. september 2017</b>		<u><b>1.955</b></u>	<u><b>2.541</b></u>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	19.652	23.092	0	0
Pensioner	1.586	1.802	0	0
Andre omkostninger til social sikring	533	598	0	0
Andre personaleomkostninger	623	676	0	0
	<b>22.394</b>	<b>26.168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	61	71	0	0

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

## 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	2.071	0	0
	<b>0</b>	<b>2.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Moderselskab</b>			
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>		
	t.kr.	t.kr.		
<b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	1.370	3.709		
Afskrivning af goodwill	(291)	(291)		
	<b>1.079</b>	<b>3.418</b>		
	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud i associerede virksomheder	98	58	0	0
	<b>98</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	16
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	54	69	54	54
Andre finansielle omkostninger	1.094	1.196	8	0
	<b>1.148</b>	<b>1.265</b>	<b>62</b>	<b>70</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	170	242	(16)	(17)
Årets udskudte skat	186	888	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	19	(275)	19	0
	<u>375</u>	<u>855</u>	<u>3</u>	<u>(17)</u>

## 7 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. oktober 2016	<u>2.188</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>2.188</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	1.355
Årets afskrivninger	<u>416</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>1.771</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<u><b>417</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	38.307
Tilgang i årets løb	175
Kostpris 30. september 2017	<u>38.482</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016	5.576
Værdireguleringer 30. september 2017	5.576
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b><u>44.058</u></b>

#### 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.

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør mellem 4 % og 13 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 4 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Beboelsesejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommenes 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 2. kvartal 2017. 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 ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Erhvervsejendommenes 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 2. kvartal 2017. 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 ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes 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 2. kvartal 2017. 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  $(100/4,75\% = 21,1 \times 368 \text{ t.kr.})$  7.750 t.kr.



## Noter til årsrapporten

### 8 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 2. kvartal 2017 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. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/5,50\% = 18 \times 222 \text{ t.kr.})$  4.020 t.kr.

### 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 2016	2.887	1.377	3.288	2.424
Tilgang i årets løb	0	0	276	35
Afgang i årets løb	0	0	(129)	0
Kostpris 30. september 2017	2.887	1.377	3.435	2.459
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	0	1.219	2.354	1.780
Årets afskrivninger	0	46	357	307
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	(116)	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	0	1.265	2.595	2.087
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>2.887</b>	<b>112</b>	<b>840</b>	<b>372</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Moderselskab</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	15.418	16.025
Afgang i årets løb	0	(608)
Kostpris 30. september 2017	<u>15.418</u>	<u>15.417</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016	11.591	7.570
Årets afgang	0	608
Årets resultat	1.370	3.709
Udbytte modtaget	(7.000)	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	153	(6)
Afskrivning på goodwill	(291)	(291)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	270	324
Værdireguleringer 30. september 2017	<u>6.093</u>	<u>11.914</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b><u>21.511</u></b>	<b><u>27.331</u></b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. september 2017	<u>291</u>	<u>581</u>

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 %	12.874	899
HM Gruppen A/S	Holbæk	100 %	7.093	700
JKE Design Holbæk ApS	Holbæk	100 %	(270)	54
Vølund ApS	Holbæk	100 %	1.253	(283)

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>11 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2016	25	25	0	0
Kostpris 30. september 2017	25	25	0	0
Værdireguleringer 1. oktober 2016	126	68	0	0
Årets resultat	98	58	0	0
Udbytte modtaget	(75)	0	0	0
Værdireguleringer 30. september 2017	149	126	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>174</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sofievej 4 ApS	Holbæk	50 %	347	195

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>12 Varebeholdninger</b>				
Råvarer og hjælpematerialer	445	448	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	235	179	0	0
Udstilling	502	699	0	0
	<b>1.182</b>	<b>1.326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>13 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Igangværende arbejder, salgspris	63.151	78.300	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	(57.150)	(71.608)	0	0
	<b>6.001</b>	<b>6.692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## 15 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	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>16 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Immaterielle anlægsaktiver	(39)	(29)	0	0
Materielle anlægsaktiver	1.899	1.793	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(7)	(7)	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.659	1.564	0	0
Periodeafgrænsningsposter	5	10	0	0
	<b>3.517</b>	<b>3.331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Moderselskab</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>17 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Saldo primo 1. oktober 2016	324	449
Anvendt i året	(54)	(125)
<b>Saldo ultimo 30. september 2017</b>	<b>270</b>	<b>324</b>

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

## 18 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. oktober 2016	30. september 2017		
Gæld til realkreditinstitutter	25.512	24.518	1.017	12.961
Andre kreditinstitutter	1.461	1.350	110	800
Gæld til associerede virksomheder	6.237	4.891	0	0
Anden gæld	385	422	0	0
	<b>33.595</b>	<b>31.181</b>	<b>1.127</b>	<b>13.761</b>

Moderselskab	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. oktober 2016	30. september 2017		
Gæld til associerede virksomheder	6.237	4.891	0	0
	<b>6.237</b>	<b>4.891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 19 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 20 Usikkerhed ved indregning og måling

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

### 21 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.

#### Leje- og leasingaftaler

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 45 mdr. med en samlet forpligtelse på i alt t.kr. 831.

Herudover har koncernen indgået huslejekontrakt, der kan opsiges med 6 mdr. varsel. Den samlede huslejeforpligtelse udgør i alt t.kr. 135.

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernen har stillet almindelige AB 92 garantier.

### 22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 44.058.

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

## Noter til årsrapporten

### 22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har herudover afgivet virksomhedspant i simple fordringer, varelagre, immaterielle rettigheder og driftsmateriel mv. for t.kr. 2.500. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 30. september 2017 t.kr. 3.787.

### 23 Finansielle instrumenter

Til afdækning af koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld er der indgået renteswap. Bruttoværdien af den sikrede variabelt forrentede prioritetsgæld udgør pr. 30. september 2017 t.kr. 4.649. Nettoværdien af de indgåede renteswaps udgør t.kr. (533) pr. 30. september 2017, som er indregnet under anden gæld og modregnet i egenkapitalen under regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.

### 24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<b>Koncern</b>	
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter	(96)	(31)
Finansielle omkostninger	1.148	1.265
Af- og nedskrivninger samt dagsværdireguleringer	1.284	(820)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	(98)	(58)
Skat af årets resultat	375	855
	<b>2.613</b>	<b>1.211</b>

### 25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	145	300
Ændring i tilgodehavender	2.000	1.044
Ændring i leverandører mv.	(1.913)	(12.804)
	<b>232</b>	<b>(11.460)</b>