

HUMLEMARKEN 10 APS

HUMLEMARKEN 10, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. november 2018

Michael Hyllested

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Humlemarken 10 ApS Humlemarken 10 9500 Hobro Telefon: +45 98 51 29 77 E-mail: mh@hnbm.dk CVR-nr.: 37 95 33 26 Stiftet: 24. august 2016 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Michael Hyllested
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Adelgade 31 9500 Hobro
Advokat	LOU Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Humlemarken 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 17. november 2018

Direktion:

Michael Hyllested

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Humlemarken 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Humlemarken 10 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 17. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		409.711	144.299
Af- og nedskrivninger.....		-15.374	-4.300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		150.000	112.298
DRIFTSRESULTAT		544.337	252.297
Andre finansielle omkostninger.....	1	-84.855	-197.903
RESULTAT FØR SKAT		459.482	54.394
Skat af årets resultat.....	2	-99.912	-34.285
ÅRETS RESULTAT		359.570	20.109
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		262.298	0
Overført resultat.....		97.272	20.109
I ALT		359.570	20.109

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		89.769	38.700
Investerings ejendomme.....		5.730.000	5.540.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.819.769	5.578.700
ANLÆGSAKTIVER.....		5.819.769	5.578.700
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		33.848	0
Tilgodehavender.....		33.848	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		33.848	0
AKTIVER.....		5.853.617	5.578.700
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		262.298	0
Overført overskud.....		117.381	20.109
EGENKAPITAL.....	4	429.679	70.109
Hensættelse til udskudt skat.....		145.539	34.285
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		145.539	34.285
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.743.032	2.925.030
Gæld til pengeinstitutter.....		1.161.943	1.284.555
Depositem.....		219.000	219.000
Ansvarlig lånekapital.....		600.000	600.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.723.975	5.028.585
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	330.971	321.960
Gæld til pengeinstitutter.....		39.721	4.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.679	52.520
Gæld tilknyttede virksomheder.....		85.959	4.417
Selskabsskat.....		22.506	0
Anden gæld.....		18.588	62.024
Kortfristede gældsforpligtelser.....		554.424	445.721
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.278.399	5.474.306
PASSIVER.....		5.853.617	5.578.700
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	27.792	4.417	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	57.063	193.486	
	84.855	197.903	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.506	0	
Regulering af udskudt skat.....	77.406	34.285	
	99.912	34.285	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. oktober 2017.....	43.000	5.427.702	
Tilgang.....	66.443	40.000	
Kostpris 30. september 2018.....	109.443	5.467.702	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....	4.300	0	
Årets afskrivninger	15.374	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....	19.674	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2017.....	0	112.298	
Årets værdireguleringer.....	0	150.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....	0	262.298	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	89.769	5.730.000	

Ejendommen er beliggende i Hobro og er en erhvervsejendom indrettet til kontor- og lagerformål. Ejendommen blev anskaffet i 2017. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringejendommens driftsafkast og et afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år forventes at ligge omkring 407 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 325 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 32 kr. pr. m2, samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,1%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,1% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området.

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	50.000	0	20.109	70.109
Forslag til årets resultatdisponering.....		262.298	97.272	359.570
Egenkapital 30. september 2018.....	50.000	262.298	117.381	429.679

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.065.006	2.904.019	160.987	2.365.126
Gæld til pengeinstitutter.....	1.466.539	1.331.927	169.984	556.620
Depositum.....	219.000	219.000	0	0
Ansvarlig lånekapital.....	600.000	600.000	0	600.000
	5.350.545	5.054.946	330.971	3.521.746

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hyllested Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.904 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 5.730 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 1.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2016/17: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Humlemarken 10 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.