



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HUMLEMARKEN 10 APS**

**HUMLEMARKEN 10, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. december 2019

---

Michael Hyllested

**CVR-NR. 37 95 33 26**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Humlemarken 10 ApS Humlemarken 10 9500 Hobro
	CVR-nr.: 37 95 33 26 Stiftet: 24. august 2016 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Michael Hyllested
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Adelgade 31 9500 Hobro
<b>Advokat</b>	LOU Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 31. oktober 2019

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 2018 - 30. september 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 31. oktober 2019

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>409.518</b>	<b>409.711</b>
Af- og nedskrivninger.....		-15.374	-15.374
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		20.000	150.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>414.144</b>	<b>544.337</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-85.719	-84.855
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>328.425</b>	<b>459.482</b>
Skat af årets resultat.....	2	-51.108	-99.912
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>277.317</b>	<b>359.570</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	262.298
Overført resultat.....		277.317	97.272
<b>I ALT</b> .....		<b>277.317</b>	<b>359.570</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		74.395	89.769
Investeringsjendomme.....		5.750.000	5.730.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.824.395</b>	<b>5.819.769</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.824.395</b>	<b>5.819.769</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	33.848
Tilgodehavender.....		0	33.848
Likvide beholdninger.....		90.601	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>90.601</b>	<b>33.848</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.914.996</b>	<b>5.853.617</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	262.298
Overført overskud.....		656.995	117.381
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>706.995</b>	<b>429.679</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		173.011	145.539
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>173.011</b>	<b>145.539</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.583.046	2.743.032
Gæld til pengeinstitutter.....		1.023.938	1.161.943
Selskabsskat.....		23.636	22.506
Depositum.....		219.000	219.000
Ansvarlig lånekapital.....		600.000	600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.449.620</b>	<b>4.746.481</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	330.484	330.971
Gæld til pengeinstitutter.....		0	39.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	56.679
Gæld tilknyttede virksomheder.....		184.843	85.959
Selskabsskat.....		22.506	0
Anden gæld.....		35.537	18.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>585.370</b>	<b>531.918</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.034.990</b>	<b>5.278.399</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.914.996</b>	<b>5.853.617</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	36.482	27.792	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	49.237	57.063	
	<b>85.719</b>	<b>84.855</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.636	22.506	2
Regulering af udskudt skat.....	27.472	77.406	
	<b>51.108</b>	<b>99.912</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- domme	3
Kostpris 1. oktober 2018.....	109.443	5.467.702	
Kostpris 30. september 2019.....	<b>109.443</b>	<b>5.467.702</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	19.674	0	
Årets afskrivninger .....	15.374	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	<b>35.048</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....	0	262.298	
Årets værdireguleringer.....	0	20.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....	<b>0</b>	<b>282.298</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>	<b>74.395</b>	<b>5.750.000</b>	

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 420 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 332 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 30 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,3%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,3% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Reserve for nettoopsk. efter indre			
	Selskabs- kapital	værdi- metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2018.....	50.000	262.298	117.380	429.678	
Overførsel til/fra andre poster.....		-262.298	262.298		
Forslag til resultatdisponering.....			277.317	277.317	
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>656.995</b>	<b>706.995</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.743.546	160.500	1.941.046	2.904.019	160.987
Gæld til pengeinstitutter.....	1.193.922	169.984	334.001	1.331.927	169.984
Selskabsskat.....	23.636	0	0	22.506	0
Depositum.....	219.000	0	0	219.000	0
Ansvarlig lånekapital.....	600.000	0	0	600.000	0
	<b>4.780.104</b>	<b>330.484</b>	<b>2.275.047</b>	<b>5.077.452</b>	<b>330.971</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hyllested Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.744 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 5.926 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 1.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Humlemarken 10 ApS for 2018/19 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.

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.

**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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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.