

# HMD Ejendomme ApS

Dyrehavevej 28

2930 Klampenborg

CVR-nr. 38 62 95 06

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 06/05 2019

---

Henrik Damgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HMD Ejendomme ApS  
Dyrehavevej 28  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 38 62 95 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Klampenborg

### Direktion

Morten Damgaard  
Henrik Damgaard

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HMD Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. maj 2019

### Direktion

Morten Damgaard

Henrik Damgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i HMD Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HMD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 6. maj 2019

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne6621

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 9.192, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 183.557.

Selskabets ledelse er vidende om at selskabet har tabt hele sin kapital. Det er ledelsens forventning ved positive resultater at reetablere kapitalen indenfor få år.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HMD Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejeperioderne forløber, og lejekontrakterne ikke bliver opsagt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter omkostninger i forbindelse med driften af ejendommen, det vil sige omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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 nettosalgpris 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.

### Egenkapital

#### 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

### Gældsforpligtelser

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>114.838</b>	<b>-225.416</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-57.388</u>	<u>-37.003</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>57.450</b>	<b>-262.419</b>
Finansielle indtægter		44	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-44.799</u>	<u>-112.880</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.695</b>	<b>-375.299</b>
Skat af årets resultat		<u>-3.503</u>	<u>82.550</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.192</u></b>	<b><u>-292.749</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>9.192</u>	<u>-292.749</u>
		<b><u>9.192</u></b>	<b><u>-292.749</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.291.687</u>	<u>4.920.942</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.291.687</b></u>	<u><b>4.920.942</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.291.687</b></u>	<u><b>4.920.942</b></u>
Udskudt skatteaktiv		60.813	75.598
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>11.282</u>	<u>6.952</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>72.095</b></u>	<u><b>82.550</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>24.144</b></u>	<u><b>302.364</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>96.239</b></u>	<u><b>384.914</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.387.926</b></u></u>	<u><u><b>5.305.856</b></u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>-283.557</u>	<u>-292.749</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-183.557</u></b>	<b><u>-192.749</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.951.226</u>	<u>4.182.379</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>3.951.226</u></b>	<b><u>4.182.379</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	229.569	219.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	43.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		710.126	542.027
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		471.332	361.286
Anden gæld		<u>179.230</u>	<u>150.180</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.620.257</u></b>	<b><u>1.316.226</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.571.483</u></b>	<b><u>5.498.605</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.387.926</u></b>	<b><u>5.305.856</u></b>
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	3		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.095	2.027
Andre finansielle omkostninger	41.704	110.853
	<b>44.799</b>	<b>112.880</b>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.402.012	4.180.795	229.569	3.064.008
	<b>4.402.012</b>	<b>4.180.795</b>	<b>229.569</b>	<b>3.064.008</b>

### 3 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital. Det er ledelsens forventning jf. ledelsesberetningens afsnit om "finansiering", af kapitalen forventes reetableret gennem kapitalforhøjelse eller alternativt gennem fremtidige driftsoverskud.

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Westcor ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.181, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 5.292.