

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Holger Danskes Vej 37

7100 Vejle

CVR-nr. 28989504

Årsrapport for 2013

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. marts 2014

Max Poulsen
Dirigent

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HM Ejendomme, Vejle II ApS Holger Danskes Vej 37 7100 Vejle
Telefon	75 72 78 22
CVR-nr.	28989504
Stiftelsesdato	14. september 2005
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Direktion	Max Poulsen, Direktør
Revisor	Revisionskontoret Fredericia-Vejle Registreret revisionsanpartsselskab Riddergade 3 7000 Fredericia CVR-nr.: 32348831
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for HM Ejendomme, Vejle II 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. marts 2014

Direktion

Max Poulsen
Direktør

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HM Ejendomme, Vejle II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HM Ejendomme, Vejle II ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 4, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den usikkerhed, der er knyttet til måling af selskabets investeringsejendomme.

Regnskabet er aflagt under forudsætning af going concern jvf. note 5, hvor der beskrives at ledelsen forventer, at den nødvendige likviditet vil være tilstede det kommende år.

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 21. marts 2014

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Registreret revisionsanpartsselskab

Erik Krab Koed
Registreret revisor

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af beboelsesejendomme..

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som nævnt i note 4 er der usikkerhed om værdien af investeringsejendomme.

Ud fra det forventede afkast er det min opfattelse at værdien er forsvarligt.

Going concern

Årsregnskabet er aflagt som going concern, idet der forventes kreditter via pengeinstitutter og kreditforeninger for det kommende år samt der forventes øget indtjening og likviditet fra tilknyttede selskaber.

Usædvanlige forhold

Selskabet har modtaget tilskud fra moderselskabet på kr. 800.000 til nedbringelse af mellemværende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr.

166.225, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 9.511.312, og en egenkapital på kr. 2.631.307.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for HM Ejendomme, Vejle II ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Markedsærdien af rentewap er medtaget med kr. 602.614,-

Den samlede ændring påvirker driften med t. kr. 152.
og egenkapitalen med ca. t.kr. -450 efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af udlejning indregnes som omsætning i takt med fakturering af ydelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		190.840	276.934
Dagsværdireguleringer af gæld		-744	940
Driftsresultat		190.096	277.874
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-33.200	-108.300
Andre finansielle omkostninger		-264.003	-280.146
Resultat før skat		-107.107	-110.572
Skat af årets resultat		273.332	27.875
Årets resultat		166.225	-82.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		166.225	-82.697
		166.225	-82.697

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.886.765	8.758.140
Materielle anlægsaktiver		8.886.765	8.758.140
Anlægsaktiver		8.886.765	8.758.140
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		114.140	8.560
Tilgodehavende selskabsskat		223.621	17.625
Andre tilgodehavender		16.410	25.652
Udsudte skatteaktiver		262.886	213.175
Tilgodehavender		617.057	265.012
Likvide beholdninger		7.490	0
Omsætningsaktiver		624.547	265.012
Aktiver		9.511.312	9.023.152

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overført resultat	2	2.506.307	1.316.780
Egenkapital		2.631.307	1.441.780
Gæld til realkreditinstitutter		5.514.579	5.797.173
Anden gæld		138.760	120.950
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.653.339	5.918.123
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		290.610	274.308
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		121.487	144.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.750	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.205	408.912
Anden gæld		602.614	825.915
Kortfristede gældsforpligtelser		1.226.666	1.663.249
Gældsforpligtelser		6.880.005	7.581.372
Passiver		9.511.312	9.023.152
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Noter

	2013	2012
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	1.316.780	-1.791.826
Regulering renteswap	223.302	-308.697
Tilskud fra moderselskab	800.000	3.500.000
Årets tilgang	166.225	-82.697
Saldo ultimo	2.506.307	1.316.780

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.514.579	290.610	4.310.746
Anden gæld	138.760		
	5.653.339	290.610	4.310.746

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen.

Der foretages således løbende værdireguleringer til markedsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Tilsvarende måles prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed.

Ejendommenes drift er normaliseret og baseret på 100% udlejning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsvarligt.

5. Usikkerhed om going concern

Selskabet er afhængig af tilførsel af nødvendig likviditet i det kommende år for at sikre en gennemførsel af driften.

Årsregnskabet er aflagt som going concern, idet ledelsen forventer de nødvendige kreditter via pengeinstitutter og kreditforeninger for det kommende år samt der forventes øget indtjening og likviditet fra tilknyttede selskaber.

HM Ejendomme, Vejle II ApS

Noter

2013

2012

6. Eventualforpligtelser

Der er anden hæftelse på kr. 10.000

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har overfor Vestjyskbank afgivet selvskyldnerkaution for et hvert mellemværende som HM Ejendomme , Vejle ApS, og Max Poulsen ApS måtte have med pengeinstituttet.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t. kr. 5.804 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 8.887

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Vestjyskbank har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 2.239.

Selskabet har overfor Sydbank afgivet selvskyldnerkaution for et hvert mellemværende som HM Invest ApS, HM Ejendomme , Vejle ApS, og Max Poulsen A/S måtte have med pengeinstituttet.