

HMT Ejendomsinvest A/S

Teglækvej 16, 8361 Hasselager

CVR-nr. 27 24 32 90



Årsrapport for 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. marts 2013

Som dirigent:

.....
Lone Bach

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Beretning	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Personaleomkostninger	10
Finansielle indtægter	10
Skat af årets resultat	10
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10
Aktiekapital	11
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udvikling af ejendomsprojekter, udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder ved indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser.

Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i forbindelse med regnskabsudarbejdelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 825.832 mod kr. 36.512 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 12.198.847

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for HMT Ejendomsinvest A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 15. marts 2013

Direktionen:

.....
Hans M. Thorhauge

Bestyrelsen:

.....
Peter Bøgild
formand

.....
Johannes Arvin

.....
Henning Gudnitz

.....
Hans M. Thorhauge

Til aktionærerne i HMT Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HMT Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 15. marts 2013
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

John Sørensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste	1.955.706	2.193.999
2 Personaleomkostninger	575.582	473.423
Andre driftsomkostninger	0	78.000
Resultat af ordinær primær drift	1.380.124	1.642.576
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	308.291	-786.400
3 Finansielle indtægter	244.479	667.458
Finansielle omkostninger	932.426	1.211.114
Resultat før skat	1.000.468	312.520
4 Skat af årets resultat	174.636	276.008
Årets resultat	825.832	36.512
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	825.832	36.512
	825.832	36.512

Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.673.744	5.274.820
Andre tilgodehavender	<u>15.375</u>	<u>15.375</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>3.689.119</u>	<u>5.290.195</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.689.119</u>	<u>5.290.195</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	<u>35.164.000</u>	<u>35.698.000</u>
Varebeholdninger	<u>35.164.000</u>	<u>35.698.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.704.582	2.608.908
Periodeafgrænsningsposter	1.684	16.059
Andre tilgodehavender	<u>20</u>	<u>48.515</u>
Tilgodehavender	<u>3.706.286</u>	<u>2.673.482</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>712.899</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>712.899</u>
Likvide beholdninger	<u>531</u>	<u>2.149</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>38.870.817</u>	<u>39.086.530</u>
Aktiver i alt	<u><u>42.559.936</u></u>	<u><u>44.376.725</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	2.500.000	2.500.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	<u>9.698.847</u>	<u>10.782.382</u>
Egenkapital i alt	<u>12.198.847</u>	<u>13.282.382</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>564.670</u>	<u>390.034</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>564.670</u>	<u>390.034</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	23.186.994	24.312.891
Ansvarlig lånekapital	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>24.786.994</u>	<u>25.912.891</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.211.919	0
Kreditinstitutter i øvrigt	2.838.108	3.938.485
Modtagne forudbetalinger fra kunder	645.517	629.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	33.800
Periodeafgrænsningsposter	8.000	23.027
Anden gæld	<u>305.881</u>	<u>166.186</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>5.009.425</u>	<u>4.791.418</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.796.419</u>	<u>30.704.309</u>
Passiver i alt	<u>42.559.936</u>	<u>44.376.725</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2012	2.500.000	0	10.782.382	13.282.382
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	-1.909.367	-1.909.367
Årets resultat, jf. resultatdisponering	<u> </u>	<u> </u>	<u>825.832</u>	<u>825.832</u>
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>	<u>9.698.847</u>	<u>12.198.847</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HMT Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af dagsværdien af indregnede finansielle aktiver eller forpligtelser tillægges/fradrages den regnskabsmæssige værdi af det sikrede aktiv/forpligtelse.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt transaktionen resulterer i et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede kursregulering i kostprisen på aktivet eller forpligtelsen, og såfremt transaktionen resulterer i en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede kursregulering i resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Moderselskabet 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). Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen og foretager afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til kr. 0. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nyerhvervede og solgte kapitalandele indregnes i årsregnskabet henholdsvis fra anskaffelsestidspunktet eller frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden som beskrevet under virksomhedsovertagelser.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendom købt med henblik på videresalg. Varebeholdninger måles til kostpris eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat
Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital
Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger er opgjort således:

Lønninger	548.230	442.150
Andre omkostninger til social sikring	5.234	5.311
Andre personaleomkostninger	<u>22.118</u>	<u>25.962</u>
	<u>575.582</u>	<u>473.423</u>

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	115.804	0
Andre finansielle indtægter	<u>128.675</u>	<u>667.458</u>
	<u>244.479</u>	<u>667.458</u>

4. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	246.666
Årets regulering af udskudt skat	<u>174.636</u>	<u>29.342</u>
	<u>174.636</u>	<u>276.008</u>

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2012	<u>9.937.500</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>9.937.500</u>
Opskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2012	-4.850.180
Andel af årets resultat	495.791
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	<u>-1.909.367</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2012	<u>-6.263.756</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u><u>3.673.744</u></u>

6. Aktiekapital

Aktiekapitalen kr. 2.500.000 sammensættes således:

2.500 aktie(r) a kr. 1.000	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 2.500.000 de seneste 5 år.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 16.761 senere end 5 år fra balancedagen.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med BankNordik er der udstedt 2 stk. ejerpantebreve på i alt nom. t.kr. 6.000 med sikkerhed i ejendommen Mads Clausens Vej 12, Silkeborg. Ejerpantebrevene er desuden sekundært stillet til pant for mellemværende med Nordea.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med Nordea.

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser - fortsat

Selskabet er blevet stævnet for et krav i relation til en afhændet ejendom. Kravet er ikke indregnet i balancen, da ledelsen og selskabets advokat vurderer kravet som uberettiget. Eventuelt berettiget krav forventes afdækket af selskabets samtidige stævning af den tidligere ejer af ejendommen.

