

HME Bolig A/S
CVR-nr. 34092605
Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2015

Dirigent

Navn: Svend Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HME Bolig A/S
Evaholmvej 24
9600 Aars

CVR-nr.: 34092605
Hjemsted: Vesthimmerland
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen, formand
Anders Andersen
Kai Salomonsen

Direktion

Kai Salomonsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Løgstørvej 14
9600 Aars

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for HME Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornum, den 20.03.2015

Direktion

Kai Salomonsen

Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen
formand

Anders Andersen

Kai Salomonsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HME Bolig A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HME Bolig A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aars, den 20.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af bolig- og erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 856 t.kr., hvilket ledelsen vurderer som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommens drift og administration samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejerne forfalder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoeringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursværdien.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.089.908	2.525.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(300)	57.810
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(49.688)	(1.880)
Personaleomkostninger	1	<u>(48.380)</u>	<u>(48.485)</u>
Driftsresultat		1.991.540	2.533.338
Andre finansielle indtægter	2	26.249	34.209
Andre finansielle omkostninger		<u>(891.044)</u>	<u>(936.359)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.126.745	1.631.188
Skat af ordinært resultat	3	<u>(270.674)</u>	<u>(428.550)</u>
Årets resultat		<u>856.071</u>	<u>1.202.638</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>856.071</u>	<u>1.202.638</u>
		<u>856.071</u>	<u>1.202.638</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		47.355.000	47.200.000
Materielle anlægsaktiver	4	47.355.000	47.200.000
Udskudt skat		79.200	147.600
Finansielle anlægsaktiver	5	79.200	147.600
Anlægsaktiver		47.434.200	47.347.600
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.546	1.089.471
Andre tilgodehavender		131.562	143.881
Tilgodehavender		140.108	1.233.352
Likvide beholdninger		99.229	10.800
Omsætningsaktiver		239.337	1.244.152
Aktiver		47.673.537	48.591.752

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		2.841.832	1.985.761
Egenkapital		<u>3.341.832</u>	<u>2.485.761</u>
Gæld til realkreditinstitutter		35.893.382	36.407.127
Deposita		823.097	827.184
Gæld til associerede virksomheder		4.054.170	5.141.413
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>40.770.649</u>	<u>42.375.724</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.656.595	1.642.602
Bankgæld		1.391.560	1.914.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	54.815
Skyldig selskabsskat		202.924	40.750
Anden gæld		309.977	77.821
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.561.056</u>	<u>3.730.267</u>
Gældsforpligtelser		<u>44.331.705</u>	<u>46.105.991</u>
Passiver		<u>47.673.537</u>	<u>48.591.752</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.985.761	2.485.761
Årets resultat	0	856.071	856.071
Egenkapital ultimo	500.000	2.841.832	3.341.832

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	48.380	48.485
	48.380	48.485
	2014	2013
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.150	34.209
Renteindtægter i øvrigt	99	0
	26.249	34.209
	2014	2013
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	202.924	40.750
Ændring af udskudt skat	68.400	367.700
Regulering vedrørende tidligere år	(650)	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	20.100
	270.674	428.550
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		47.142.190
Tilgange		155.300
Kostpris ultimo		47.297.490
Opskrivninger primo		57.810
Tilbageførsel af opskrivninger		(300)
Opskrivninger ultimo		57.510
Regnskabsmæssig værdi ultimo		47.355.000

Noter

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,50 % pr. 31.12.2014 (5,25 % pr. 31.12.2013).

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Retailejendomme beliggende i Nordsjællands forstæder er indregnet med 5,50 % pr. 31.12.2014.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(206.100)	(210.300)
Gældsforpligtelser	285.300	278.500
Fremførbare skattemæssige underskud	0	79.400
	<u>79.200</u>	<u>147.600</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	5	100.000,00	500.000
	<u>5</u>		<u>500.000</u>

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000	500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	500.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	587.452	569.352	35.893.382	31.848.159
Deposita	0	0	823.097	0
Gæld til associerede virksomheder	1.055.150	1.087.243	4.054.170	0
	<u>1.642.602</u>	<u>1.656.595</u>	<u>40.770.649</u>	<u>31.848.159</u>

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hornum Murer- og Entreprenørforretning Knud Kristensen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for pengeinstitutgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 12.928 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 47.355 t.kr.