

HEM EJD. INVEST ApS

c/o Szocska Advokataktieselskab

Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

CVR-nr. 17 49 59 84



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. januar 2017

Som dirigent:

Ole Grünberger



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HEM EJD. INVEST ApS c/o Szocska Advokataktieselskab for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ole Grünberger, den 10. januar 2017
Direktion:

Ole Grünberger
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HEM EJD. INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HEM EJD. INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review- konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 10. januar 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus E. Andreasen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HEM EJD. INVEST ApS
Adresse, postnr., by	c/o Szocska Advokataktieselskab Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding
CVR-nr.	17 49 59 84
Stiftet	1. december 1993
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Telefon	
Direktion	Ole Grünberger, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i primært beboelsesejendomme og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 og 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 16.890 kr. mod 238.770 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 343.129 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2016/17 et positiv resultat på niveau med 2015/16.



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	252.711	307.669
	Andre driftsomkostninger	0	-764
	Resultat før finansielle poster	252.711	306.905
	Finansielle indtægter	376	398
4	Finansielle omkostninger	-236.197	-126.200
	Resultat før skat	16.890	181.103
5	Skat af årets resultat	0	57.667
	Årets resultat	16.890	238.770
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	16.890	238.770
		16.890	238.770



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.099.579	7.099.579
		<u>7.099.579</u>	<u>7.099.579</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 7.099.579	 7.099.579
	 Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	327.974	327.598
		<u>327.974</u>	<u>327.598</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
	AKTIVER I ALT	<u>7.427.553</u>	<u>7.427.177</u>



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	143.129	126.239
	Egenkapital i alt	343.129	326.239
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.848.682	6.016.362
		5.848.682	6.016.362
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.000	180.000
	Gæld til banker	261.683	280.903
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	199.999	200.001
	Skyldig selskabsskat	5.000	5.000
	Deposita	22.500	22.500
	Anden gæld	546.560	396.172
		1.235.742	1.084.576
	Gældsforpligtelser i alt	7.084.424	7.100.938
	PASSIVER I ALT	7.427.553	7.427.177

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 9 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	200.000	126.239	326.239
Årets resultat	0	16.890	16.890
Egenkapital 30. juni 2016	<u>200.000</u>	<u>143.129</u>	<u>343.129</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEM EJD. INVEST ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at der i regnskabsåret 2014/15 er nogle bogføringsfejl, som påvirker virksomhedens tidligere aflagte årsrapport for 2014/15. Bogføringsfejlene har medført, at virksomhedens resultat for 2014/15 er 100 tkr. for lavt, væsentligst som følge af forkert indregnet selskabsskatteforpligtelser. Fejlen anses for væsentlig og er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primoegenkapital i indeværende regnskab. Samlet er balance-summen pr. 30. juni 2015 påvirket positivt med 116 tkr. og egenkapitalen positivt med 100 tkr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én 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 langfristede aktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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 m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Materielle aktiver

Selskabets grunde og bygninger anses som investeringsejendomme og disse måles til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommene til dagsværdi. Dagsværdi opgøres som udgangspunkt i en vurdering af den enkelte ejendom, baseret på dennes forventede afkast.

De løbende værdireguleringer af investeringsejendommene til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har ikke indleveret regnskabet for 2015/16 rettidigt, hvorfor selskabets ledelse kan ifald ansvar og bøde herfor samt er risiko for, at selskabet bliver tvangsopløst. Som følge heraf kan der være væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af det under note 2 nævnte forhold, kan der være væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets grunde og bygninger.

kr.	2015/16	2014/15
4 Finansielle omkostninger		
Renter m.v. realkreditinstitutter	232.387	106.053
Andre finansielle omkostninger	3.810	20.147
	<u>236.197</u>	<u>126.200</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-57.667
	<u>0</u>	<u>-57.667</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2015	7.099.579
Kostpris 30. juni 2016	7.099.579
Værdireguleringer 1. juli 2015	0
Værdireguleringer 30. juni 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>7.099.579</u>

7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 200.000 kr. det seneste år.



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.048.682	200.000	5.848.682	4.800.000
	<u>6.048.682</u>	<u>200.000</u>	<u>5.848.682</u>	<u>4.800.000</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 6.022 tkr. er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger for en bogført værdi af 7.100 tkr.

Likvide beholdninger med en bogført værdi på 328 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankens garantistillelser overfor realkreditinstitutter.