

HEM EJD. INVEST ApS

c/o Szocska Advokataktieselskab
Kolding Åpark 1, 1. sal, 6000 Kolding

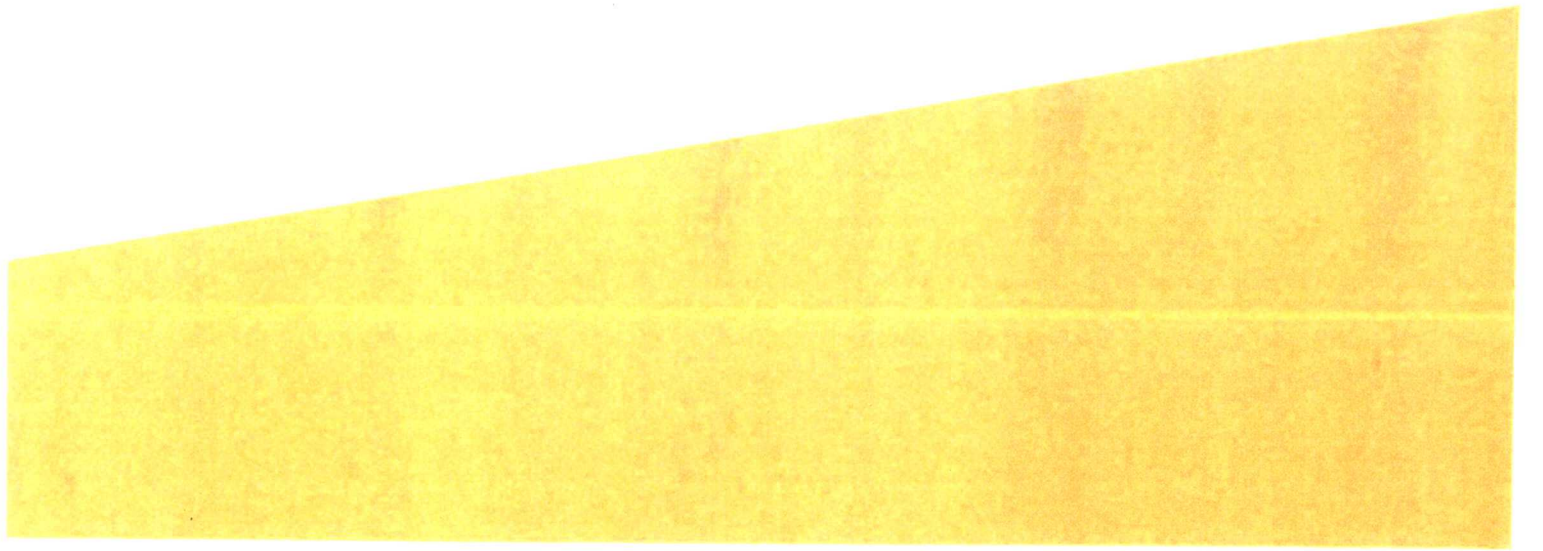
CVR-nr. 17 49 59 84

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *24/12 2017*

Dirigent:


.....
Ole Grünberger





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HEM EJD. INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

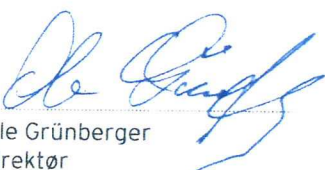
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ole Grünberger, den 21/12 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 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, du 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 21. december 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, 1. sal, 6000 Kolding
CVR-nr.	17 49 59 84
Stiftet	1. december 1993
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 788.669 kr. mod et overskud på 16.890 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 1.131.798 kr. Ledelsen anser årets resultat efter omstændighederne for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2017/18 et positiv resultat.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	179.433	252.711
3	Personaleomkostninger	-72.759	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	106.674	252.711
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	868.225	0
	Resultat før finansielle poster	974.899	252.711
	Finansielle indtægter	74.665	376
4	Finansielle omkostninger	-258.000	-236.197
	Resultat før skat	791.564	16.890
5	Skat af årets resultat	-2.895	0
	Årets resultat	<u>788.669</u>	<u>16.890</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>788.669</u>	<u>16.890</u>
		<u>788.669</u>	<u>16.890</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.967.804	7.099.579
		<u>7.967.804</u>	<u>7.099.579</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.967.804</u>	<u>7.099.579</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.105	0
	Andre tilgodehavender	42.696	0
		<u>55.801</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>326.945</u>	<u>327.974</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>382.746</u>	<u>327.974</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.350.550</u></u>	<u><u>7.427.553</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	931.798	143.129
	Egenkapital i alt	<u>1.131.798</u>	<u>343.129</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.380.900	5.848.682
		<u>5.380.900</u>	<u>5.848.682</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	221.901	200.000
	Gæld til banker	517.435	261.683
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	198.373	199.999
	Skyldig selskabsskat	0	5.000
	Deposita	27.500	22.500
	Anden gæld	865.768	546.560
	Periodeafgrænsningsposter	6.875	0
		<u>1.837.852</u>	<u>1.235.742</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.218.752</u>	<u>7.084.424</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>8.350.550</u></u>	<u><u>7.427.553</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	200.000	143.129	343.129
Overført, jf. resultatdisponering	0	788.669	788.669
Egenkapital 30. juni 2017	200.000	931.798	1.131.798

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEM EJD. INVEST ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

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.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger anses som investeringsejendomme og disse måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommene til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

De løbende værdireguleringer af investeringsejendommene til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 tabs erfaringer.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

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 kontorejendomme 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

En af selskabets ejendomme med en bogført værdi på 505 t.kr. har været udsat for en brand. Selskabets forsikringssselskab bestrider at ville dække/erstatte skaden. Der foreligger pr. 30. juni 2017 et krav mod selskabets forsikringssselskab vedrørende udbetaling af en forsikringssum på den brandbeskadigede ejendom. Selskabets krav mod forsikringssselskab skal retsbehandles i foråret 2018. Selskabet forventer at vinde sagen. Såfremt sagen mod forsikringssselskabet mod forventning skulle tabes, vil dagsværdien af ejendommen være ca 0 t.kr.

Som følge af usikkerhed omkring udfaldet af retssagen mod forsikringssselskabet vil være usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendom med en bogført værdi på 505 t.kr. pr. 30. juni 2017.

kr.	2016/17	2015/16
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	64.170	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
Andre personaleomkostninger	8.021	0
	<u>72.759</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16
4 Finansielle omkostninger		
Renter m.v. realkreditinstitutter	184.595	232.387
Andre finansielle omkostninger	73.405	3.810
	<u>258.000</u>	<u>236.197</u>
5 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.895	0
	<u>2.895</u>	<u>0</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016	7.099.579
Overført	1.192.541
Kostpris 30. juni 2017	<u>8.292.120</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	0
Årets værdireguleringer	868.225
Overført	-1.192.541
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>-324.316</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>7.967.804</u>

7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.602.801	221.901	5.380.900	4.212.745
	<u>5.602.801</u>	<u>221.901</u>	<u>5.380.900</u>	<u>4.212.745</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 5.603 tkr. er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger for en bogført værdi af 7.968 tkr. Herudover er det for forpligtelser overfor pengeinstitutter stillet ejerpantebreve på ca 1.050 tkr. med sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger med en bogført værdi på 7.968 tkr.

Likvide beholdninger med en bogført værdi på 327 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankens garantistillelser overfor realkreditinstitutter.