

# HEM Ejd. Invest ApS

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

CVR-nr. 17 49 59 84

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2018

Dirigent:



.....





## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	<b>5</b>
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 2017 - 30. juni 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ole Grünberger, den 14. december 2018

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ole Grünberger', written over a dotted horizontal line.

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 2017 - 30. juni 2018 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 14. december 2018

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus E. Andreasen  
statsaut. revisor  
mne16652

## 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 2017 - 30. juni 2018
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 2017/18 udviser et overskud på 469.568 kr. mod et overskud på 788.669 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 1.601.368 kr. Ledelsen anser årets resultat efter omstændighederne for tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentligt påvirket positivt af avance ved salg af ejendomme på 95 t.kr. samt indtægtsførte skyldige poster vedrørende tidligere regnskabsår på 201 t.kr.

#### 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 positivt resultat.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	427.469	179.433
3	Personaleomkostninger	-45.287	-72.759
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	382.182	106.674
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	272.000	868.225
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	654.182	974.899
	Finansielle indtægter	155	74.665
4	Finansielle omkostninger	-192.504	-258.000
	<b>Resultat før skat</b>	461.833	791.564
5	Skat af årets resultat	7.735	-2.895
	<b>Årets resultat</b>	469.568	788.669
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	469.568	788.669
		469.568	788.669

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	5.817.804	7.967.804
		<u>5.817.804</u>	<u>7.967.804</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.817.804</u>	<u>7.967.804</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.395	13.105
	Andre tilgodehavender	100.941	42.696
		<u>131.336</u>	<u>55.801</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>388.418</u>	<u>326.945</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>519.754</u>	<u>382.746</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.337.558</u>	<u>8.350.550</u>

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**
**Balance**

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	1.401.368	931.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.601.368</u>	<u>1.131.800</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.682.863	5.380.900
		<u>3.682.863</u>	<u>5.380.900</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	149.063	221.901
	Gæld til banker	309.530	517.435
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	198.371
	Deposita	0	27.500
	Anden gæld	577.686	865.768
	Periodeafgrænsningsposter	17.048	6.875
		<u>1.053.327</u>	<u>1.837.850</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.736.190</u>	<u>7.218.750</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.337.558</u>	<u>8.350.550</u>

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



**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	200.000	143.131	343.131
Overført via resultatdisponering	0	788.669	788.669
<b>Egenkapital 1. juli 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>931.800</b>	<b>1.131.800</b>
Overført via resultatdisponering	0	469.568	469.568
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>1.401.368</b>	<b>1.601.368</b>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEM Ejd. Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### 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.

#### 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.

#### 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 2017 - 30. juni 2018

### 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommene til dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommene, baseret på deres forventede fremtidige afkast.

De løbende værdireguleringer af investeringsejendommene til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

##### 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.

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

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**
**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 forsikringsselskab bestrider at ville dække/erstatte skaden. Der foreligger pr. 30. juni 2018 et krav mod selskabets forsikringsselskab vedrørende udbetaling af en forsikringssum på den brandbeskadede ejendom. Selskabets krav mod forsikringsselskab skal retsbehandles i foråret 2019. Selskabet forventer at vinde sagen. Såfremt sagen mod forsikringsselskabet mod forventning skulle tabes, vil dagsværdien af ejendommen være ca. 0 t.kr.

Som følge af usikkerhed omkring udfaldet af retssagen mod forsikringsselskabet, vil der være usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendom med en bogført værdi på 505 t.kr. pr. 30. juni 2018.

kr.	2017/18	2016/17
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	37.792	64.170
Andre omkostninger til social sikring	379	568
Andre personaleomkostninger	7.116	8.021
	<u>45.287</u>	<u>72.759</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter m.v. realkreditinstitutter	133.538	184.595
Andre finansielle omkostninger	58.966	73.405
	<u>192.504</u>	<u>258.000</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.735	2.895
	<u>-7.735</u>	<u>2.895</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. juli 2017		8.292.120
Afgange		<u>-2.582.475</u>
Kostpris 30. juni 2018		5.709.645
Opskrivninger 1. juli 2017		-324.316
Årets værdireguleringer		272.000
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		<u>160.475</u>
Opskrivninger 30. juni 2018		108.159
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		<u>5.817.804</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 7 Selskabskapital

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

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.831.926	149.063	3.682.863	3.075.740
	<u>3.831.926</u>	<u>149.063</u>	<u>3.682.863</u>	<u>3.075.740</u>

#### 9 Eventualaktiver

Virksomheden har skattemæssige underskud til fremførsel på 541 t.kr. Den udskudte skat på 22% af det skattemæssige underskud til fremførsel er indregnet i balancen til 0 t.kr. som følge af usikkerheden om anvendelse af de skattemæssige underskud.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 3.823 t.kr. er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger for en bogført værdi af 5.818 t.kr. Herudover er der for forpligtelser over for pengeinstitutter stillet ejerpantebreve på 550 t.kr. med sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger med en bogført værdi på 5.818 t.kr.

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