

HH Ejendomsinvest ApS

Rovtsvej 39, 6094 Hejls

Årsrapport for

1. oktober 2015 - 30. september 2016

CVR-nr. 30 36 51 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2017.

Henrik Hviid
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for HH Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hejls, den 18. januar 2017

Direktion

Henrik Hviid
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i HH Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for HH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 18. januar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HH Ejendomsinvest ApS
Rovtsvej 39
6094 Hejls

CVR-nr.: 30 36 51 00
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
10. regnskabsår

Direktion

Henrik Hviid, Hejls, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed

Henrik Hviid Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HH Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HH Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.148.407	1.036.170
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-203.153	-215.084
Driftsresultat	945.254	821.086
2 Øvrige finansielle omkostninger	-310.097	-345.509
Resultat før skat	635.157	475.577
3 Skat af årets resultat	-274.400	-112.400
Årets resultat	360.757	363.177
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	360.757	363.177
Disponeret i alt	360.757	363.177

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		22.884.677	22.958.845
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>22.884.677</u>	<u>22.958.845</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.884.677</u>	<u>22.958.845</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		15.523	0
Periodeafgrænsningsposter		52.413	64.259
Tilgodehavender i alt		<u>67.936</u>	<u>64.259</u>
Likvide beholdninger		93.894	78.616
Omsætningsaktiver i alt		<u>161.830</u>	<u>142.875</u>
Aktiver i alt		<u>23.046.507</u>	<u>23.101.720</u>

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	2.500.000	2.500.000
6	Overført resultat	852.236	491.479
	Egenkapital i alt	<u>3.352.236</u>	<u>2.991.479</u>
	Hensatte forpligtelser		
7	Hensættelser til udskudt skat	460.600	186.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>460.600</u>	<u>186.200</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.367.391	14.443.056
	Kreditinstitutter i øvrigt, byfornyelseslån	531.054	575.385
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.898.445</u>	<u>15.018.441</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	126.800	124.800
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.835.853	4.347.966
	Anden gæld	372.573	432.834
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.335.226</u>	<u>4.905.600</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.233.671</u>	<u>19.924.041</u>
	Passiver i alt	<u>23.046.507</u>	<u>23.101.720</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i udlejningsejendomme.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	81.156	90.393
Andre rentekomkostninger	228.941	255.116
	<u>310.097</u>	<u>345.509</u>

3. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Regulering af udskudt skat	274.400	112.400
	<u>274.400</u>	<u>112.400</u>

4. Grunde og bygninger

Kostpris primo

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Kostpris primo	25.138.012	25.072.444
Tilgang i årets løb	132.985	65.568
Kostpris ultimo	<u>25.270.997</u>	<u>25.138.012</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.179.167	-1.974.053
Årets af-/nedskrivninger	-207.153	-205.114
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.386.320</u>	<u>-2.179.167</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.884.677</u>	<u>22.958.845</u>

Tilgang i årets løb

Kostpris ultimo

Af- og nedskrivninger primo

Årets af-/nedskrivninger

Af- og nedskrivninger ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Virksomhedskapital primo	2.500.000	2.500.000
	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelse på anpartskapitalen:

Der er med virkning pr. 1/10-2013 sket fusion med søsterselskabet HJ Ejendomme A/S og selskabskapitalen er i den forbindelse forhøjet med t.kr. 500.

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	491.479	128.302
Årets overførte overskud eller underskud	<u>360.757</u>	<u>363.177</u>
	<u>852.236</u>	<u>491.479</u>

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat primo	186.200	73.800
Udskudt skat af årets resultat	<u>274.400</u>	<u>112.400</u>
	<u>460.600</u>	<u>186.200</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	66.800	14.328.517	14.434.191	14.509.856
Kreditinstitutter i øvrigt, byfornyelseslån	<u>60.000</u>	<u>278.650</u>	<u>591.054</u>	<u>633.385</u>
	<u>126.800</u>	<u>14.607.167</u>	<u>15.025.245</u>	<u>15.143.241</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.367 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 22.899 t.kr.

10. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henrik Hviid Holding A/S, CVR-nr. 27558305 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

10. Eventualposter (fortsat) **Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.