



Green Revision ApS

Medlem af FSR - danske revisorer

Havnegade 77

4900 Nakskov

CVR-nr. 10 89 51 89

Telefon 54 95 15 77

Telefax 54 92 01 46

www.greenrevision.dk

e-mail: jg@greenrevision.dk

Home Ejendom Invest 2013 ApS
Østergade 7
4970 Rødby

CVR-nr.: 32 32 80 75

ÅRSRAPPORT

1. januar 2015 til 31. december 2015

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. maj 2016

Sefedin Asani
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsens påtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Home Ejendom Invest 2013 ApS Østergade 7 4970 Rødby
	CVR nr.: 32 32 80 75 E-mail: home2013@live.dk Stiftelsesdato: 11. december 2013 Hjemstedskommune: Lolland Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015
Direktion	Sefedin Asani Havnegade 17 4970 Rødby
Ejerkreds	Nedenstående ejer mere end 5 % af anpartskapitalen: Home Group ApS Østergade 7 4970 Rødby
Pengeinstitut	Lollands Bank Havnegade 11 4970 Rødby
Revisor	Green Revision Registreret revisionsaktieselskab Havnegade 77 4900 Nakskov

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Home Ejendom Invest 2013 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødby, den 20. april 2016

Direktion

Sefedin Asani

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Home Ejendom Invest 2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Home Ejendom Invest 2013 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 20. april 2016

Green Revision

Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 10895189

Jens Green
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejning af lokaler i selskabets faste ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Home Ejendom Invest 2013 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finan-

Anvendt regnskabspraksis

siel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-

Anvendt regnskabspraksis

skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2013/14
Lejeindtægter af investeringsejendomme	132.000	112.000
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-67.038	-26.318
Andre eksterne omkostninger	-22.350	-11.674
Bruttoresultat	42.612	74.008
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	42.612	74.008
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	131.311
Andre finansielle indtægter	0	20
Andre finansielle omkostninger	-69.519	-78.858
Ordinært resultat før skat	-26.907	126.481
Skat af årets resultat	14.613	-43.121
Årets resultat	-12.294	83.360
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-12.294	83.360
Disponeret I alt	-12.294	83.360

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

	2015	2014
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	1.102.400	1.000.000
	1.102.400	1.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.102.400	1.000.000
Anlægsaktiver i alt	1.102.400	1.000.000
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	72.500	20.000
	72.500	20.000
Tilgodehavender i alt	72.500	20.000
Likvide beholdninger	0	21.663
Omsætningsaktiver i alt	72.500	41.663
Aktiver i alt	1.174.900	1.041.663

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	2015	2014
Egenkapital		
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	71.066	83.360
2 Egenkapital	171.066	183.360
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	28.508	32.171
Hensatte forpligtelser i alt	28.508	32.171
Gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	485.572	511.230
Kreditinstitutter	384.848	223.727
Deposita	24.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser	894.420	758.957
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	34.700	33.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder	17.000	0
Selskabsskat	0	10.950
Moms og afgifter	13.924	12.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.282	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	80.906	67.175
Gældsforpligtelser i alt	975.326	826.132
Passiver i alt	1.174.900	1.041.663
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	Investerings-ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	868.689
Tilgang i årets løb	102.400
	971.089
Kostpris 31. december 2015	971.089
Opskrivninger, primo	131.311
Opskrivninger 31. december 2015	131.311
Materielle anlægsaktiver i alt	1.102.400

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	100.000	0	100.000
Overført resultat	83.360	-12.294	71.066
	183.360	-12.294	171.066

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr.537, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 1.000.

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet sikkerhed med følgende sikkerhedsdepot.

2502692715 - Ejerpant 400.000 i fast ejendom Pilestien 423 K + Søndervang 4.

0032328075 - Ejerpant 250.000 i fast ejendom Østergade 7

0032327966 - Sikkerhed i anparter Home Farver ApS og Home Ejendom Invest 2013 ApS