

HELLER EJENDOMME OG INVEST ApS

Islandsvej 9
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2017

Michel Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HELLER EJENDOMME OG INVEST ApS
Islandsvej 9
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr: 33948336
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten 2016 for Heller Ejendomme & Invest ApS
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retsvis-
ende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resul-
tatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23/05/2017

Direktion

Susanne Christensen
Direktion

Ledelsesberetning

Selskabsbeskrivelse og hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er ejendomsinvestering / ejendomsudlejning

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, udvikling

Selskabets ledelse betragter årets resultat for værende tilfredstillende.

Øvrige begivenheder, supplerende oplysninger

I tilknytning hertil skal oplyses at direktionen har besluttet at årsrapporten for de kommende regnskabsår ikke skal revideres, sålænge årsregnskabslovens §135 1), 2), 3) fritagelse for revisionspligt opfyldes.

Kravene for fravælgelse af revisionspligt opfyldes på alle 3 punkter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Heller Ejendomme & Invest ApS for indkomståret 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelse for klasse B-virksomheder uden revisorpligt.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og værdien kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af kredittilån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerende afskrivninger. Der afskrives ikke på ejendomme.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslået udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudtskat

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 regnskabsmæssig 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 nettorealitetsværdi.

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.

For indeværende år er anvendt en skatte sats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amoritiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Valutaforhold

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		136.813	74.388
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
Andre driftsomkostninger	1	77.825	
Resultat af ordinær primær drift		214.638	74.388
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-54.529	-46.680
Ordinært resultat før skat		160.109	27.708
Skat af årets resultat	2	-35.245	-7.013
Årets resultat		124.864	20.695
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Overført resultat		124.864	20.695
I alt		124.864	20.695

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		982.560	2.054.735
Materielle anlægsaktiver i alt	3	982.560	2.054.735
Anlægsaktiver i alt		982.560	2.054.735
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt			0
Likvide beholdninger		492.152	6.999
Omsætningsaktiver i alt		492.152	6.999
Aktiver i alt		1.474.712	2.061.734

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		327.197	202.333
Egenkapital i alt		452.197	327.333
Gæld til realkreditinstitutter			682.709
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		910.612	945.427
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	910.612	1.628.136
Skyldig selskabsskat		27.245	3.013
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		84.658	103.252
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		111.903	106.265
Gældsforpligtelser i alt		1.022.515	1.734.401
Passiver i alt		1.474.712	2.061.734

Noter

1. Andre driftsomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Opgørelse af ejdomsavance: Lystoftevej 4, st. th, 2800		
Købesum	1072175	-
Salgssum	1150000	-
Gevinst på salg af ejendom	77825	-

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets resultat	35245	7013
	35245	7013

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme	2016	2015
	kr.	kr.
Lejlighed, Lystoftevej 6, st. th, (kostpris)	982560	982560
Lejlighed, Lystoftevej 4, st. th, (kostpris)	-	1072175
	982560	2054735

4. Registreret kapital mv.

	01/01 2016	Forslag til	31/12 2016
	kr.	resultatdisponering	kr.
		kr.	kr.
Selskabskapital	125000	-	125000
Overført resultat	202333	124864	327197
	327333	124864	452197

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016	2015
	kr.	kr.
Gældsbrief - Team Millenium (Opr. 550.000)	538972	553104
Gældsbrief - Team Millenium (Opr. 400.000)	371640	392323
Realkredit - Lystoftevej 4 (Indfriet)	-	682709
	910612	1628136