

Hema Ejendomsselskab ApS

Hastrupvejen 22

2690 Karlslunde

(CVR-nr. 42 34 44 27)

Årsrapport for 2024

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2025

Henrik Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	5
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet Hema Ejendomsselskab ApS
Hastrupvejen 22
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 42 34 44 27
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Direktion Maria Buhl
Henrik Sørensen

Ledespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for Hema Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 13. juni 2025

Direktion

Maria Buhl

Henrik Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Hema Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hema Ejendomsselskab ApS for 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 13. juni 2025

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Eva Lyng Nielsen
statsautoriseret revisor
mne50628

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 130.564. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2024 og balancen pr. 31. december 2024.

Årets resultat vurderes af ledelsen som forventet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 31. december 2024 tabt over halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven. Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen ved egen indtjening.

I øvrigt henvises til note 1, hvori going concern er beskrevet.

Anvendt regnskabspraksis

6

GENERELT

Årsregnskabet for Hema Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 regnskabspost nedenfor.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og grundskyld.

Anvendt regnskabspraksis

7

Finansielle poster

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

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 akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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 og eventuel restværdi:

Investeringsejendomme, 50 år, restværdi 50 % af kostpris

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	134.918	-58.651
Af- og nedskrivninger	-25.278	-4.800
Driftsresultat	109.640	-63.451
Andre finansielle omkostninger	-240.204	-57.559
Resultat før skat	-130.564	-121.010
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-130.564	-121.010
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-130.564	-121.010
Anvendelse i alt	-130.564	-121.010

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme	4.596.954	1.111.390
Materielle anlægsaktiver i alt	4.596.954	1.111.390
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.596.954	1.111.390
Periodeafgrænsningsposter	0	3.679
Tilgodehavender i alt	0	3.679
Likvide beholdninger	0	574
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	4.253
AKTIVER I ALT	4.596.954	1.115.643

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-424.146	-293.582
EGENKAPITAL I ALT	-384.146	-253.582
Kreditinstitutter m.v.	3.903.958	484.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.125	9.125
Anden gæld	1.068.017	876.006
Kortfristet gæld i alt	4.981.100	1.369.225
GÆLD I ALT	4.981.100	1.369.225
PASSIVER I ALT	4.596.954	1.115.643

- 1 Særlige oplysninger til årsregnskabet
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Usædvanlige forhold		
Selskabet har i regnskabsperioden realiseret et negativt resultat på kr. 130.564, hvorefter egenkapitalen er negativt med kr. 384.146. Selskabets ejendomme har en dagsværdi der skønnes væsentligt højere end den bogførte værdi.		
Selskabets hovedanpartshavere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring for selskabets gæld til kapitalejere på kr. 959.917.		
Som følge af ovenstående anser ledelsen betingelserne for aflæggelsen af regnskabet efter princippet for fortsat drift for værende opfyldt og passende.		
2 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for betaling af ejerforeningsbidrag er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>43.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>1.540.927</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.825.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>4.596.954</u>	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Sørensen

Direktion

Serienummer: 01655197-4095-43a8-9952-3883528dbfeb

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-16 08:16:00 UTC



Maria Buhl

Buhls møbelpolstring v/Laugsmester Maria Buhl CVR: 30160991

Direktion

Serienummer: e8b787a8-d92f-47e6-a504-df97230b7c77

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-16 14:14:16 UTC



Eva Lynge Nielsen

ADDERE REVISION STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 82937716-a8b0-4192-8d2c-b4e49a836162

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-06-16 16:48:32 UTC



Henrik Sørensen

Dirigent

Serienummer: 01655197-4095-43a8-9952-3883528dbfeb

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-06-17 09:12:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.