

K/S Helsingør - Århus
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 10050561

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2016

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Helsingør - Århus

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.

5250 Odense SV

CVR-nr.: 10050561

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Peter Holmsberg

Christian Herskind

Søren Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Helsingør - Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.02.2016

Direktion

Peter Holmsberg

Christian Herskind

Søren Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Helsingør - Århus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Helsingør - Århus for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 43 k Holme by, beliggende Holme Busvænget 133, 8270 Højbjerg og matr. nr. 41 i Helsingør Markjorder, ejerlejlighed nr. 1, beliggende Kongevejen 4-6, 3000 Helsingør.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets er som forventet og vurderes som værende tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af opskrivninger af investeringsejendomme med i alt 625 t.kr., som er optaget til en vurderet samlet dagspris på 32.037 t.kr. Ved vurderingen af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,50% p.a. (2014: 6,50% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2015 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsjendomme. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsjendommene indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.305.852	2.317.123
Ejendomsomkostninger	1	<u>(160.302)</u>	<u>(541.135)</u>
Bruttoresultat		2.145.550	1.775.988
Andre driftsomkostninger		<u>(130.634)</u>	<u>(132.175)</u>
Driftsresultat		2.014.916	1.643.813
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(425.148)</u>	<u>(415.263)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		1.589.768	1.228.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		624.552	(2.630.673)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		132.206	82.504
Årets resultat		<u>2.346.526</u>	<u>(1.319.619)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.346.526</u>	<u>(1.319.619)</u>
		2.346.526	(1.319.619)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		32.036.722	31.412.170
Materielle anlægsaktiver	3	<u>32.036.722</u>	<u>31.412.170</u>
 Anlægsaktiver		 <u>32.036.722</u>	 <u>31.412.170</u>
 Andre tilgodehavender		 15.555	 70.279
Tilgodehavender		<u>15.555</u>	<u>70.279</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>15.555</u>	 <u>70.279</u>
 Aktiver		 <u>32.052.277</u>	 <u>31.482.449</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		14.813.363	13.509.037
Egenkapital		<u>14.823.363</u>	<u>13.519.037</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	13.577.052	14.075.031
Anden gæld	5	1.112.440	1.155.735
Langfristede gældsforpligtelser		<u>14.689.492</u>	<u>15.230.766</u>
Gæld til realkreditinstitutter		385.156	386.583
Bankgæld		1.611.507	1.855.021
Anden gæld	6	374.842	345.388
Periodeafgrænsningsposter		167.917	145.654
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.539.422</u>	<u>2.732.646</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.228.914</u>	<u>17.963.412</u>
Passiver		<u>32.052.277</u>	<u>31.482.449</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	13.509.037	13.519.037
Udbetalt ordinært udbytte	0	(1.042.200)	(1.042.200)
Årets resultat	0	2.346.526	2.346.526
Egenkapital ultimo	10.000	14.813.363	14.823.363

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Reparation og vedligeholdelse	35.648	422.450
Ejendomsskatter	73.920	72.105
Forsikring	32.911	28.610
Serviceaftaler	17.222	13.862
Diverse	601	4.108
	160.302	541.135

2. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	339.466	335.646
Bankgæld, driftskredit	83.458	78.897
Ejendomsselskabet Helsingør - Århus ApS	724	720
Diverse	1.500	0
	425.148	415.263

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	24.914.485
Kostpris ultimo	24.914.485
Dagsværdireguleringer primo	6.497.685
Årets dagsværdireguleringer	624.552
Dagsværdireguleringer ultimo	7.122.237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.036.722

Noter

Den samlede værdi af investeringsejendomme sammensætter sig således:

	2015	2014
	kr.	kr.
Bushøjvænget 133, 8270 Højbjerg	8.469.130	8.401.781
Kongevejen 4-6, 3000 Helsingør	23.567.592	23.010.389
	32.036.722	31.412.170

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald	Forfald	Forfald
	0-1 år	1-5 år	over 5 år
Realkreditlån I	0	0	2.404.858
Realkreditlån II	60.024	249.640	713.735
Realkreditlån III	62.102	253.087	683.727
Realkreditlån IV	0	0	5.179.464
Realkreditlån V	129.303	537.767	1.537.501
Realkreditlån VI	133.727	544.982	1.472.291
Realkreditlån, dagsværdi	385.156	1.585.476	11.991.576
Realkreditlån, nom. værdi	370.524	1.525.160	11.807.935
Dagsværdi, realkreditlån mv.	13.962.208		
Nom. værdi	(13.703.619)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	258.589		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	(390.795)		
Værdiregulering i resultatopgørelsen, indtægt	(132.206)		

5. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommenes lejemål.

Noter

6. Anden gæld

	2015	2014
	kr.	kr.
Ejendomsselskabet Helsingør - Århus ApS	143.919	145.770
Revision	21.777	20.000
Moms og afgifter	209.146	177.843
Diverse	0	1.775
	374.842	345.388

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 32.036.722 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Helsingør – Århus ApS.