



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

HELMA INVEST A/S
SØNDERGADE 5, 1., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2016

John Nørgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Helma Invest A/S Søndergade 5, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 14 06 05 37 Stiftet: 1. april 1990 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Nørgaard Helle Fich Nørgaard John Nørgaard
Direktion	John Nørgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S Vingaardsgade 21 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Helma Invest A/S.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. februar 2016

Direktion

John Nørgaard

Bestyrelse

Martin Nørgaard

Helle Fich Nørgaard

John Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Helma Invest A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Helma Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Aalborg, den 17. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og administration af fast ejendom samt finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et underskud på 4.096.456 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 7.954.086 kr.

Årets resultat har i væsentlig grad været præget af det gode resultat af den primære drift af ejendommene i selskabet på godt 1 mio. kr. samt salget af 3 af selskabets supermarkedsejendomme, som har givet et tab på godt 6,5 mio. kr. i forhold til de bogførte værdier.

Dette har dog medført, at selskabet har fået frigjort mange likvide midler, som på ny vil kunne investeres i gode og spændende projekter med såvel positivt drifts- og likviditetsmæssigt overskud.

Selskabets 26. regnskabsår har været præget af stor aktivitet indenfor selskabets hovedaktivitetsområde fast ejendom. Der er i indeværende regnskabsår erhvervet en mindre investeringsejendom i et nyt datterselskab.

Det er selskabets intention at konsolidere den nuværende portefølje af erhvervsejendomme og udvikle denne, således at denne fortsat giver et positivt drifts- og likviditetsoverskud uden større vedligeholdelseskrav.

Det er ligeledes selskabets intention at erhverve en eller flere velbeliggende erhvervsejendomme til videreudvikling og med videresalg for øje.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Helma Invest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.010.053	2.340
Personaleomkostninger.....	1	-11.522	0
Tab ved salg af investeringsejendomme.....		-6.588.091	-36
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-2.831
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-9.366	39
DRIFTSRESULTAT		-5.598.926	-488
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		58.586	0
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		0	-672
Andre finansielle indtægter.....		776.904	132
Andre finansielle omkostninger.....		-638.554	-976
RESULTAT FØR SKAT		-5.401.990	-2.004
Skat af årets resultat.....	2	1.305.534	455
ÅRETS RESULTAT		-4.096.456	-1.549
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	975
Ekstraordinært udbytte.....		0	625
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		58.586	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-5.155.042	-3.149
I ALT		-4.096.456	-1.549

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		2.100.000	32.600
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.100.000	32.600
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		3.108.586	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	3.108.586	0
ANLÆGSAKTIVER.....		5.208.586	32.600
Andre tilgodehavender.....		6.258.333	1.350
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.919	122
Periodeafgrænsningsposter.....		1.430	2
Tilgodehavender.....		6.267.682	1.474
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.835.000	1.838
Værdipapirer.....		1.835.000	1.838
Likvide beholdninger.....		1.738.192	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.840.874	3.312
AKTIVER.....		15.049.460	35.912
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		58.586	0
Overført overskud.....		5.895.500	11.035
Forslag til udbytte.....		1.000.000	975
EGENKAPITAL.....	5	7.954.086	13.010
Hensættelse til udskudt skat.....		97.551	2.158
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		97.551	2.158
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.870.819	19.424
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.870.819	19.424
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	56.000	413
Gæld til pengeinstitutter.....		0	293
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.000	18
Selskabsskat.....		764.103	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	13
Anden gæld.....		288.901	583
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.127.004	1.320
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.997.823	20.744
PASSIVER.....		15.049.460	35.912
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	8.000	0	
Andre personaleomkostninger	3.522	0	
	11.522	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	759.298	2	
Regulering af udskudt skat	-1.916.984	-290	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats	-147.848	-167	
	-1.305.534	-455	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015		33.552.927	
Tilgang		2.564.146	
Afgang		-33.992.190	
Kostpris 31. december 2015		2.124.883	
Værdireguleringer 1. januar 2015		-952.927	
Værdireguleringer solgte aktiver		928.044	
Værdireguleringer 31. december 2015		-24.883	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		2.100.000	
<p>Investeringsejendomme er værdiansat af en sagkyndig ekstern vurderingsmand, med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er målt således, at der på baggrund af ejendommenes forventede resultat før finansielle poster opnåes et afkast på 4,5 %.</p>			
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	
Tilgang		3.050.000	
Kostpris 31. december 2015		3.050.000	
Årets opskrivninger		58.586	
Opskrivninger 31. december 2015		58.586	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		3.108.586	

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Lundtofteparken 43A ApS, Aalborg.....	3.108.586	58.586	100 %

Egenkapital

5

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	0	11.034.906	975.000	13.009.906
Betalt udbytte.....				-975.000	-975.000
Andre reguleringer.....			15.636		15.636
Forslag til årets resultatdisponering.....		58.586	-5.155.042	1.000.000	-4.096.456
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.000	58.586	5.895.500	1.000.000	7.954.086

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	19.836.735	5.926.819	56.000	5.637.453
	19.836.735	5.926.819	56.000	5.637.453

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Prioritetsgæld, pr. 31. december 2015 5.927 tkr., er sikret ved pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev, nom. 2.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med ejerforening er deponeret ejerpantebreve på 10 tkr.

Der er herudover afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut for alt mellemværende med John Nørgaard Erhvervsjendomme A/S og CK-Finans A/S.