

**Helmbo ApS**  
**Vonge Skovvej 25, 7173 Vonge**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 18 46 29 90**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2018.

---

Susanne Just kristensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Helmbø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vonge, den 1. maj 2018

### **Direktion**

Susanne Just Kristensen

Asbjørn Helmer Kristensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Helmbo ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Helmbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tørring, den 1. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32857

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Helmbo ApS  
Vonge Skovvej 25  
7173 Vonge

CVR-nr.: 18 46 29 90  
Stiftet: 1. april 1995  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
23. regnskabsår

**Direktion**

Susanne Just Kristensen  
Asbjørn Helmer Kristensen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

**Modervirksomhed**

Helmbo Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og virksomhed i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.762 t.kr. mod 3.136 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 23.885 t.kr. mod 1.943 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 50,7 mio. kr.

Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning, ejendommenes stand og beliggenhed samt de seneste års renteutvikling og udvikling på markedet generelt, er det gennemsnitlige afkast for ejendommene beregnet med 8%, hvilket har bevirket en opskrivning af ejendommene på 23,9 mio kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme mindst er indregnet til markedsværdien på nuværende tidspunkt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Helmbø ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Helmbø ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.761.844</b>	<b>3.136.434</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	24.271.874	845.243
2 Personaleomkostninger	-1.335.747	-1.300.896
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.080	-16.798
<b>Driftsresultat</b>	<b>25.689.891</b>	<b>2.663.983</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.707	14.499
Andre finansielle indtægter	16.398	20.469
Øvrige finansielle omkostninger	-437.140	-448.049
<b>Resultat før skat</b>	<b>25.284.856</b>	<b>2.250.902</b>
3 Skat af årets resultat	-1.399.632	-308.321
<b>Årets resultat</b>	<b>23.885.224</b>	<b>1.942.581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	23.885.224	1.942.581
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.885.224</b>	<b>1.942.581</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.636	35.716
5	Investeringsejendomme	<u>50.670.600</u>	<u>27.283.524</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.698.236</u>	<u>27.319.240</u>
	Andre tilgodehavender	<u>629.309</u>	<u>698.791</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>629.309</u>	<u>698.791</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>51.327.545</u></b>	<b><u>28.018.031</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
6	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67.975	39.358
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	324.719	302.699
	Andre tilgodehavender	521.272	464.466
	Periodeafgrænsningsposter	<u>136.291</u>	<u>116.078</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.050.257</u>	<u>922.601</u>
	Likvide beholdninger	<u>189.176</u>	<u>260.482</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.239.433</u></b>	<b><u>1.183.083</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.566.978</u></b>	<b><u>29.201.114</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	200.000	200.000
8	Overført resultat	<u>26.416.803</u>	<u>2.531.579</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>26.616.803</u></b>	<b><u>2.731.579</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.378.000</u>	<u>185.696</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.378.000</u></b>	<b><u>185.696</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	20.265.796	21.457.236
	Gæld til pengeinstitutter	215.625	1.125.000
	Deposita	1.207.237	1.194.736
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>541.760</u>	<u>559.410</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.230.418</u>	<u>24.336.382</u>
9	Gældsforpligtelser	1.280.653	892.197
	Gæld til pengeinstitutter	8	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.049	123.036
10	Selskabsskat	130.328	198.574
11	Anden gæld	760.972	685.900
	Periodeafgrænsningsposter	<u>44.747</u>	<u>47.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.341.757</u>	<u>1.947.457</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.572.175</u></b>	<b><u>26.283.839</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>52.566.978</u></b>	<b><u>29.201.114</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling****12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****13 Eventualposter**



## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 50,7 mio. kr.. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning, ejendommenes stand og beliggenhed samt de seneste års renteudvikling og udvikling på markedet generelt, er det gennemsnitlige afkast for ejendommene beregnet med 8%, hvilket har bevirket en opskrivning af ejendommene på 23,9 mio. kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme mindst er indregnet til markedsværdien på nuværende tidspunkt.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.027.999	1.038.971
Pensioner	79.056	60.000
Andre omkostninger til social sikring	67.297	75.772
Personaleomkostninger i øvrigt	161.395	126.153
	<b><u>1.335.747</u></b>	<b><u>1.300.896</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>3</u>	 <u>3</u>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	207.328	288.574
Årets regulering af udskudt skat	1.192.304	19.747
	<b><u>1.399.632</u></b>	<b><u>308.321</u></b>
 <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	204.899	164.499
Tilgang i årets løb	0	40.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>204.899</u></b>	<b><u>204.899</u></b>
 Af- og nedskrivninger primo	 -169.183	 -152.385
Årets afskrivninger	-8.080	-16.798
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-177.263</u></b>	<b><u>-169.183</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>27.636</u></b>	 <b><u>35.716</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	44.575.503	47.106.804
Afgang i årets løb	<u>-685.714</u>	<u>-2.531.301</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>43.889.789</u></b>	<b><u>44.575.503</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-17.291.979	-19.203.280
Årets regulering til dagsværdi	23.919.336	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>153.454</u>	<u>1.911.301</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>6.780.811</u></b>	<b><u>-17.291.979</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>50.670.600</u></b>	<b><u>27.283.524</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handel samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Det gennemsnitlige afkastkrav er som følge heraf beregnet med 8%, hvilket har bevirket en opskrivning af ejendommene på 23,9 mio. kr. En del af ejendommene er ikke medtaget i afkastberegningen, da de ikke vurderes at kunne efterleve afkastkravet. Det kan typisk være fordi der foreligger en nyere vurdering af ejendommens dagsværdi foretaget af tredjemand eller at en ejendom er under ombygning/renovering og derfor ikke indbringer fuld husleje. Disse ejendomme er værdiansat til vurderet dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8%
------------------------------------	----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.900 t.kr..

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
<b>6. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser</b>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	138.742	131.135		
Nedskrivning på tilgodehavender	-70.767	-91.777		
	<b><u>67.975</u></b>	<b><u>39.358</u></b>		
<b>7. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000		
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>		
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	2.531.579	588.998		
Årets overførte overskud eller underskud	23.885.224	1.942.581		
	<b><u>26.416.803</u></b>	<b><u>2.531.579</u></b>		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2017</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2016</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.205.653	14.753.306	21.471.449	22.174.433
Gæld til pengeinstitutter	75.000	0	290.625	1.300.000
Deposita	0	0	1.207.237	1.194.736
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	541.760	559.410
	<b><u>1.280.653</u></b>	<b><u>14.753.306</u></b>	<b><u>23.511.071</u></b>	<b><u>25.228.579</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>10. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	198.574	211.989
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>-198.574</u>	<u>-211.989</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	207.328	288.574
Betalt acontoskat indeværende år	<u>-77.000</u>	<u>-90.000</u>
	<b><u>130.328</u></b>	<b><u>198.574</u></b>
<b>11. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	46.234	49.330
ATP og andre sociale ydelser	4.314	3.369
Feriepenge	11.900	8.379
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	87.337	79.962
Grundejernes Investeringsfond	40.980	39.660
Andre skyldige poster	0	3.491
Mellemregning ASSØ ApS	428.711	400.000
Restancer vedr. lejere	<u>141.496</u>	<u>101.709</u>
	<b><u>760.972</u></b>	<b><u>685.900</u></b>

**12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.471 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 50.670 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.090 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret skadesløsbreve på i alt 2.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld har banken endvidere pant i 2 livsforsikringspolicer.

## Noter

---

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 80 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 4-47 måneder og en samlet restleasingydelse på 173 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Helmo Holding ApS, CVR-nr. 29524769 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 121 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.