

Helmbo ApS
Vonge Skovvej 25, 7173 Vonge

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 18 46 29 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017..

Susanne Just kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vonge, den 9. maj 2017

Direktion

Susanne Just Kristensen

Asbjørn Helmer Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Helmbø ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Helmbø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 9. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Helmbo ApS
Vonge Skovvej 25
7173 Vonge

CVR-nr.: 18 46 29 90
Stiftet: 1. april 1995
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
22. 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 3.987 t.kr. mod 2.541 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.943 t.kr. mod 635 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 27,3 mio. kr. med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til renteutvikling, lejesammensætning samt ejendommens stand og beliggenhed. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme mindst er indregnet til markedsværdien på nuværende tidspunkt. På sigt forventes selskabets investeringsejendomme at stige i markedsværdi.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gæld til realkreditinstitutter indregnes fremover til amortiseret kostpris og ikke som tidligere til dagsværdi (kursværdi) på balancedagen.
Ændringen har medført, at kursregulering af gæld til realkreditinstitutter pr. 31. december 2015 på 5 t.kr. er udgiftsført i resultatopgørelsen for 2016 i note for Værdiregulering af investeringsejendomme.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør et fald i årets resultat før skat med 5 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør -1 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 4 t.kr. Balancesummen pr. 31. december 2016 påvirkes ikke af ændringen, da gældforpligtelser og hensatte forpligtelser samlet forøges med 4 t.kr., og egenkapitalen formindskes med 4 t.kr.

Sammenligningstallene for 2015 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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".

Investeringsejendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	3.987.012	2.541.187
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.335	10.409
2 Personaleomkostninger	-1.300.896	-998.674
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.798	-12.083
Driftsresultat	2.663.983	1.540.839
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.499	7.710
Andre finansielle indtægter	20.469	12.549
Øvrige finansielle omkostninger	-448.049	-690.243
Resultat før skat	2.250.902	870.855
3 Skat af årets resultat	-308.321	-235.599
Ordinært resultat efter skat	1.942.581	635.256
4 Ekstraordinære indtægter	0	6.326.945
Årets resultat	1.942.581	6.962.201
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.942.581	6.962.201
Disponeret i alt	1.942.581	6.962.201

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.716	12.114
6 Investeringsejendomme	<u>27.283.524</u>	<u>27.903.524</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.319.240</u>	<u>27.915.638</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.319.240</u>	<u>27.915.638</u>
Omsætningsaktiver		
7 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.358	107.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	302.699	279.698
Andre tilgodehavender	1.163.257	665.415
Periodeafgrænsningsposter	<u>116.078</u>	<u>140.001</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.621.392</u>	<u>1.192.564</u>
Likvide beholdninger	<u>260.482</u>	<u>178.012</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.881.874</u>	<u>1.370.576</u>
Aktiver i alt	<u>29.201.114</u>	<u>29.286.214</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	200.000	200.000
9 Overført resultat	2.531.579	588.998
Egenkapital i alt	2.731.579	788.998
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	185.696	165.949
Hensatte forpligtelser i alt	185.696	165.949
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	21.457.236	22.402.496
Gæld til pengeinstitutter	1.125.000	1.300.000
Deposita	1.194.736	1.184.075
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	559.410	776.516
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.336.382	25.663.087
10 Gældsforpligtelser	892.197	897.197
Gæld til pengeinstitutter	0	50.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.036	172.337
11 Selskabsskat	198.574	211.989
12 Anden gæld	685.900	1.131.806
Periodeafgrænsningsposter	47.750	204.843
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.947.457	2.668.180
Gældsforpligtelser i alt	26.283.839	28.331.267
Passiver i alt	29.201.114	29.286.214

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 27,3 mio. kr. med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til renteutvikling, lejesammensætning samt ejendommens stand og beliggenhed. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme mindst er indregnet til markedsværdien på nuværende tidspunkt. På sigt forventes selskabets investeringsejendomme at stige i markedsværdi.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.038.971	784.824
Pensioner	60.000	64.800
Andre omkostninger til social sikring	75.772	47.754
Personaleomkostninger i øvrigt	126.153	101.296
	<u>1.300.896</u>	<u>998.674</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	288.574	212.158
Årets regulering af udskudt skat	19.747	23.441
	<u>308.321</u>	<u>235.599</u>
4. Ekstraordinære indtægter		
Gældseftergivelse	<u>0</u>	<u>-6.326.945</u>
	<u>0</u>	<u>-6.326.945</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	164.499	164.499
Tilgang i årets løb	40.400	0
Kostpris ultimo	<u>204.899</u>	<u>164.499</u>
Af- og nedskrivninger primo	-152.385	-140.302
Årets afskrivninger	-16.798	-12.083
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-169.183</u>	<u>-152.385</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>35.716</u>	<u>12.114</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	47.106.804	47.106.804
Afgang i årets løb	-2.531.301	0
Kostpris ultimo	<u>44.575.503</u>	<u>47.106.804</u>
Regulering til dagsværdi primo	-19.203.280	-19.203.280
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	1.911.301	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-17.291.979</u>	<u>-19.203.280</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.283.524</u>	<u>27.903.524</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 10

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 1.755 t.kr..

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
7. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	131.135	385.842		
Nedskrivning på tilgodehavender	-91.777	-278.392		
	<u>39.358</u>	<u>107.450</u>		
8. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000		
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>		
9. Overført resultat				
Overført resultat primo	588.998	-6.230.695		
Årets overførte overskud eller underskud	1.942.581	6.962.201		
Regulering udskudt skat primo	0	-142.508		
	<u>2.531.579</u>	<u>588.998</u>		
10. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	717.197	15.123.272	22.174.433	23.124.693
Gæld til pengeinstitutter	175.000	425.000	1.300.000	1.475.000
Deposita	0	0	1.194.736	1.184.075
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	559.410	776.516
	<u>892.197</u>	<u>15.548.272</u>	<u>25.228.579</u>	<u>26.560.284</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
11. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	211.989	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>-211.989</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	288.574	212.158
Betalt acontoskat indeværende år	-90.000	0
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år	<u>0</u>	<u>-169</u>
	<u>198.574</u>	<u>211.989</u>
12. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	49.330	34.416
ATP og andre sociale ydelser	3.369	2.905
Feriepenge	8.379	7.447
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	79.962	68.200
Grundejernes Investeringsfond	39.660	37.503
Andre skyldige poster	3.491	481.250
Mellemregning ASSØ ApS	400.000	404.662
Restancer vedr. lejere	<u>101.709</u>	<u>95.423</u>
	<u>685.900</u>	<u>1.131.806</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.510 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 27.283 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

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 55 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 16 måneder og en samlet restleasingydelse på 72 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 192 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.