

I/S HELLERUPBO
MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 29. november 2017

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Hellerupbo Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 20 02 36 94
	Stiftet: 1. marts 1995
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interessenter	Ejendomsselskabet Hellerup A/S Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for I/S Hellerupbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

København, den 29. november 2017

Daglig ledelse:

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af I/S Hellerupbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Hellerupbo for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 virksomhedens interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 ledelsen 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.

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.

København, den 29. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		880.560	1.101.205
Værdiregulering af investeringsejendom.....		199.926	7.481.817
DRIFTSRESULTAT		1.080.486	8.583.022
Andre finansielle indtægter.....	1	175.228	150.459
Andre finansielle omkostninger.....	2	-276.144	-244.971
ÅRETS RESULTAT		979.570	8.488.510
 RESULTATFORDELING			
Ejendomsselskabet Hellerup A/S.....		489.785	4.244.255
Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS.....		489.785	4.244.255
RESULTATFORDELING I ALT		979.570	8.488.510

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		33.789.926	33.590.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	33.789.926	33.590.000
ANLÆGSAKTIVER.....		33.789.926	33.590.000
Tilgodehavender fra salg.....		2.105	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.097.768	7.144.841
Andre tilgodehavender.....		26.787	233.658
Periodeafgrænsningsposter.....		226.110	217.608
Tilgodehavender.....		8.352.770	7.596.107
Likvider.....		561.289	698.581
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.914.059	8.294.688
AKTIVER.....		42.703.985	41.884.688
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	4	32.501.740	31.522.170
Kreditinstitutter.....		8.702.599	8.873.496
Depositum og forudbetalt leje.....		667.797	652.053
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.370.396	9.525.549
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	341.401	465.388
Gæld til pengeinstitutter.....		227.180	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		217.658	276.515
Anden gæld.....		45.610	95.066
Kortfristede gældsforpligtelser.....		831.849	836.969
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.202.245	10.362.518
PASSIVER.....		42.703.985	41.884.688
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Medarbejderforhold.....	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	150.459	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	175.228	0	
	175.228	150.459	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	91.377	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	276.144	153.594	
	276.144	244.971	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. juli 2016.....		18.748.360	
Kostpris 30. juni 2017.....		18.748.360	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		14.841.640	
Årets værdireguleringer.....		199.926	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....		15.041.566	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		33.789.926	
Dagsværdi for boligejendomme			
Boligejendommene består af en udlejningsejendom i København.			
Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.216 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.840 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 624 tkr.			
Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,5-4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5-4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i København.			
Egenkapital			
		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	31.522.170		31.522.170
Forslag til årets resultatdisponering.....	979.570		979.570
Egenkapital 30. juni 2017.....	32.501.740		32.501.740

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Ejendomsselskabet Hellerup A/S			
Egenkapital 1. juli.....	15.761.085	11.516.830	
Årets resultatandel.....	489.785	4.244.255	
Egenkapital 30. juni.....	16.250.870	15.761.085	
Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS			
Egenkapital 1. juli.....	15.761.085	11.516.830	
Årets resultatandel.....	489.785	4.244.255	
Egenkapital 30. juni.....	16.250.870	15.761.085	
Samlet egenkapital 30. juni.....	32.501.740	31.522.170	
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	9.338.884	9.044.000	341.401
Depositum og forudbetalt leje.....	652.053	667.797	0
	9.990.937	9.711.797	341.401
			8.180.053
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.044 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 33.790 tkr.			
Til sikkerhed for interessentskabsdeltagers mellemværende med pengeinstitut har interessentskabet stillet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt 10 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger.			
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			

5

6

7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Hellerupbo for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger dækker over omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen, herunder betalte fællesudgifter, ejendomsskatter, indvendig og udvendig vedligeholdelse mv.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

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 eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.