

Godkendt på generalforsamlingen
den 22. maj 2018



Dirigent

Helios Ejendomsselskab A/S

CVR nr. 20 02 71 42
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2017

Side**LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Helios Ejendomsselskab A/S c/o Dansk Financia A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Telefon: 45 26 09 01 Mail: indbakke@danskfinancia.dk CVR: 20 02 71 42 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemsted: Kgs. Lyngby (Storkøbenhavn)
Direktion	Per Solberg Hansen
Bestyrelse	Anders Steen Westermann, formand Peter Vagn-Jensen Peter Morten Andreassen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Ejerforhold	Selskabet er 100% ejet af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S CVR nr. 21 26 36 13

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets vedtægtsbestemte formål er at erhverve, sælge eller udleje fast ejendom og løsøre hertil.

Selskabets aktivitet har uændret i forhold til tidligere år omfattet udlejning af ejerlejligheder til erhverv.

Udvikling i regnskabsåret

Resultat af udlejning andrager kr. 606.611 mod kr. 621.733 i 2016. Faldet i resultatet skyldes primært højere driftsomkostninger. Selskabet har i 2016 og 2017 ikke afhændet ejendomme.

Årets resultat udgør et overskud på kr. 843.027 mod kr. 188.215 sidste år. Denne stigning skyldes primært en positiv værdiregulering af værdien af selskabets investeringsejendomme. Årets resultat foreslås disponeret som anført i tilknytning til resultatopgørelsen.

Beholdningen af erhvervsejerlejligheder, der pr. 31. december 2017 omfatter 14 ejerlejligheder udlejet som 8 lejemål, er vurderet til dagsværdi kr. 9.830.000 pr. balancedagen 31. december 2017. Værdiregulering af ejendom er indregnet i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering til dagsværdi". Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen andrager kr. 6.461.343 pr. 31. december 2017 mod kr. 6.618.316 pr. 31. december 2016. Der er i året udbetalt udbytte kr. 1.000.000. For regnskabsåret 2017 foreslås ligeledes udbetalt kr. 1.000.000 i udbytte.

Egenkapitalen udgør 65% af balancesummen.

Der henvises i øvrigt til koncernregnskab for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond (CVR nr. 17 55 73 78), som er selskabets ultimative ejer.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i 2018 solgt 4 erhvervsejerlejligheder for i alt kr. 3.050.000, og beholdningen af erhvervsejerlejligheder omfatter herefter 10 ejerlejligheder, der er udlejet som 4 lejemål. Disse ejerlejligheder er alle beliggende i ejendommen Blidah Park i Hellerup.

Der er herudover ikke indtruffet forhold og begivenheder siden udgangen af 2017, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og selskabets økonomiske stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Helios Ejendomsselskab A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

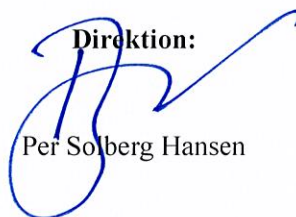
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 22. maj 2018

Direktion:

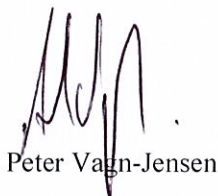


Per Solberg Hansen

Bestyrelse:



Anders Steen Westermann
Formand



Peter Vagn-Jensen



Peter Morten Andreassen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Helios Ejendomsselskab A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Helios Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

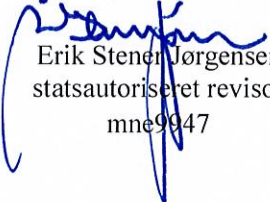
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. maj 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Helios Ejendomsselskab A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

I Driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, udgifter til pasning, tilsyn, renholdelse m.v. af ejendomme, samt administrationshonorar og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder administrations- og asset managementhonorarer og omkostninger til revision.

Værdiregulering til dagsværdi

Værdireguleringer omfatter regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter samt eventuelle realiserede kursavancer og – tab vedrørende realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, herunder ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en enkel afkastbaseret model. Der er på grundlag af et normaliseret driftsbudget for ejendommen og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede reoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de pågældende markedsforskel for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2017 er anvendt et afkastkrav mellem 7% og 8,5%. Afkastkravet er uændret i forhold til sidste år.

Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet de forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte a conto skatter i løbet af året.

Selskabet er sambeskattet med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S (CVR nr. 21 26 36 13). Såfremt en andel af selskabets skattepligtige indkomst skal indgå i sambeskatningsindkomsten, overføres den beregnede skat heraf pr. balancedagen til/fra Erik Olesens Ejendomsselskab A/S via mellemregningskonto.

Udskudt skat

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og -satser, 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 skatteregler eller -satser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Note	2017	2016
<i>Udlejningsaktivitet:</i>		
	1.190.452	1.178.599
	-583.841	-556.866
	606.611	621.733
1	-45.625	-41.562
	560.986	580.171
2	571.396	-246.557
	1.132.382	333.614
	-50.295	-50.266
3	-50.295	-50.266
	1.082.087	283.348
4	-239.060	-95.133
	843.027	188.215
Forslag til resultatdisponering		
	-156.973	-811.785
	1.000.000	1.000.000
	843.027	188.215

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016	
Aktiver			
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>			
5	Investeringsejendomme - erhvervsejerlejligheder.....	9.830.000	9.120.000
	Materielle anlægsaktiver.....	9.830.000	9.120.000
<i>Tilgodehavender:</i>			
	Andre tilgodehavender.....	31.465	34.696
<i>Likvide beholdninger:</i>			
	Kreditinstitutter.....	49.932	821.065
	Omsætningsaktiver i alt.....	81.397	855.761
	Aktiver i alt.....	9.911.397	9.975.761
Passiver			
<i>Egenkapital:</i>			
	Selskabskapital.....	500.000	500.000
	Foreslået udbytte.....	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat.....	4.961.343	5.118.316
6	Egenkapital.....	6.461.343	6.618.316
<i>Hensatte forpligtelser:</i>			
4	Udskudt skat.....	1.443.745	1.317.037
	Hensatte forpligtelser i alt.....	1.443.745	1.317.037
	Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	298.623	295.036
7	Realkreditlån.....	1.474.124	1.549.465
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.772.747	1.844.501
	Afdrag på realkreditlån i det kommende år.....	78.000	76.274
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	43.210	55.476
	Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	112.352	64.157
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	233.562	195.907
	Gæld i alt.....	2.006.309	2.040.408
	Passiver i alt.....	9.911.397	9.975.761
8-9	Noter uden henvisning		

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 1 - Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale ud over direktionen, som ikke har modtaget vederlag. Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

	2017	2016
Værdiregulering af beholdning af erhvervsejerlejligheder.....	571.396	-246.557
	<u>571.396</u>	<u>-246.557</u>

Note 3 - Finansielle poster

Finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån.....	45.425	47.527
Amortisering af prioritetslån.....	2.659	2.739
Øvrige renteudgifter.....	2.211	0
	<u>50.295</u>	<u>50.266</u>

Note 4 - Skat af årets resultat

	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2017.....		0
Skat af årets resultat.....	112.352	112.352
Betalt i året til moderselskab.....		-112.352
		<u>0</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2017.....		1.317.037
Årets regulering af udskudt skat.....	126.708	126.708
	<u>239.060</u>	<u>1.443.745</u>

Note 5 - Materielle anlægsaktiver (investeringsejendomme)

	Erhvervsejer- lejligheder
Anskaffelsespris 1/1 2017.....	5.403.134
Tilgang i året.....	138.604
Anskaffelsespris 31/12 2017.....	<u>5.541.738</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2017.....	3.716.866
Værdiregulering i året.....	571.396
Opskrivninger pr. 31/12 2017.....	<u>4.288.262</u>
Bogført værdi 31/12 2017.....	<u>9.830.000</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 6 - Egenkapital

Udviklingen i egenkapitalen sammensættes således:

Egenkapital 1/1 2017.....	6.618.316
Udbetalt udbytte 2016.....	-1.000.000
Årets resultat.....	843.027
Egenkapital 31/12 2017.....	<u>6.461.343</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Selskabskapital:

Aktier á 1.000 eller multipla heraf (uændret de seneste 5 år).....	500.000
--	---------

Udbytte:

Foreslået udbytte.....	1.000.000
------------------------	-----------

Overført resultat:

Saldo 1/1 2017.....	5.118.316	
Overført jævnfør resultatdisponering.....	<u>-156.973</u>	<u>4.961.343</u>
Egenkapital 31/12 2017.....		<u>6.461.343</u>

Note 7 - Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gæld forfalder kr. 1.169.982 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 8 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I 4 af selskabets erhvervsejerlejligheder er tinglyst prioritetsgæld pr. 31. december 2017 med i alt kr. 1.552.124. Bogført værdi af erhvervsejerlejlighederne udgør kr. 7.287.000.

Sikkerhed for betaling af fællesudgifter:

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter til ejerlejlighedsforeningen Blidah, er der for hver ejerlejlighed tinglyst pantstiftende sikkerhed for kr. 28.000. Selskabet besidder pr. 31/12 2017 4 lejligheder (udstykket i 6 ejerlejligheder) samt 4 kælderrum i ejendommen. Samlet sikkerhed andrager kr. 280.000.

Yderligere sikkerhed er under etablering i flere ejerlejlighedsforeninger.

Forpligtelser i ejerforeninger:

Selskabet er i kraft af sin beholdning af ejerlejligheder medlem af ejerforeninger, og hæfter som følge heraf solidarisk for ejerforeningernes gæld.

Sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Ejendomsselskabet Helios A/S hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabskatter. De samlede skyldige selskabskatter fremgår af årsrapport for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 9 - Koncernregnskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond, Kgs. Lyngby.