



Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
17. maj 2016

Per Solberg Hansen

Dirigent

Helios Ejendomsselskab A/S

CVR nr. 20 02 71 42
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund
Telefon 35 38 19 01

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

	Side
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsesberetning	2
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter	10-12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Helios Ejendomsselskab A/S Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund Telefon: 35 38 19 01 Telefax: 35 38 19 50 Hjemsted: Gentofte CVR. nr. : 20 02 71 42
Bestyrelse	Anders Steen Westermann Peter Vagn-Jensen Peter Andreassen
Direktion	Per Solberg Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes d. 17. maj 2016

Ledelsens beretning

Aktivitet	Selskabets aktivitet har uændret i forhold til tidligere år omfattet udlejning af ejerlejligheder til erhverv.
Udvikling i regnskabsåret	<p>Årets resultat udgør et overskud på kr. 433.652 og er bedre end forventningerne. Forbedringen i forhold til forventningerne skyldes primært mindre driftsomkostninger og positive værdireguleringer. Årets resultat foreslås disponeret som anført i tilknytning til resultatopgørelsen.</p> <p>Resultat af udlejning andrager kr. 516.021 mod kr. 84.920 i 2014.</p> <p>Selskabet har i 2015 afhændet en erhvervsejerlejlighed frigjort for lejemål.</p> <p>Beholdningen af erhvervsejerlejligheder er pr. 31. december 2015 vurderet til dagsværdi. Den positive værdiregulering andrager i alt kr. 33.113 før skat og er indregnet i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering til dagsværdi".</p> <p>Prioritetsgæld er pr. balancedagen kursreguleret til balancedagens kurs.</p> <p>De finansielle poster andrager kr. – 74.252 i 2015 mod kr. – 109.355 i 2014.</p> <p>Skat af årets resultat andrager netto en udgift på kr. 126.573 i 2015 mod en indtægt på kr. 46.994 i 2014.</p> <p>Skyldig selskabsskat er betalt til moderselskabet via mellemregning pr. balancedagen.</p> <p>Balancen pr. 31. december 2015 udviser en samlet aktivmasse på kr. 12.299.884.</p> <p>Selskabets likvide beholdninger andrager på balancedagen kr. 2.914.833. Bestyrelsen foreslår, at der udbetales kr. 2 mio. i udbytte.</p> <p>Egenkapitalen andrager kr. 8.430.101 inkl. foreslået udbytte mod kr. 7.996.447 pr. 31. december 2014. Egenkapitalen udgør 68,5 % af balancesummen.</p>
Selskabets forventede udvikling	Selskabets ledelse forventer for 2016 et stabilt resultat af udlejning. Det samlede resultat for 2016 forventes at blive positivt.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Helios Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, d. 17. maj 2016

Direktion:

Per Solberg Hansen

Bestyrelse:

Anders Westermann
(formand)

Peter Vagn-Jensen

Peter Andreassen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Helios Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Helios Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 17. maj 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Generelt

Årsrapporten for Helios Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsskemaerne er tilpasset selskabets forhold i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 23, stk. 4. Tilpasningerne er foretaget for at regnskabet giver et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger indregnes når de er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Resultatopgørelsen

Indtægter	Lejeindtægt fra udlejede butikker indregnes på forfaldstidspunktet.
Driftsomkostninger	I Driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel i fællesudgifter til ejerforeninger, administrationshonorar samt vedligeholdelse.
Salg af lejligheder	Den kontante salgpris i forbindelse med afhændelse af ejerlejligheder indregnes på den faktiske overtagelsesdag. Omkostninger ved salg af ejerlejligheder omfatter ejerlejlighedernes dagsværdi samt salgsomkostninger og eventuelle istandsættelsesomkostninger.
Administrationsomkostninger	I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet herunder omkostninger til revision.

Værdiregulering til
dagsværdi

Værdireguleringer omfatter regulering af investeringsejendomme til dagsværdi samt regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi. Udskudt skat af værdireguleringen indregnes under skat af årets resultat.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter samt realiserede kursavancer / tab på realkreditlån.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Beholdningen af erhvervsejerlejligheder til videresalg indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38.

På anskaffelsestidspunktet måles erhvervsejerlejlighederne til kostpris.

Investeringsejendommene er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget 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 eventuel 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 renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforshold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Nettopskrivninger føres efter fradrag for udskudt skat på ”Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver” under egenkapitalen. Reserven opløses i forbindelse med salg.

Omsætningsaktiver

Andre tilgodehavender,
Mellemregning med
Dansk Financia A/S

Andre tilgodehavender og Mellemregning med Dansk Financia A/S måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsnings-
poster, aktiver

Periodeafgrænsningsposter under aktiver indeholder forudbetalte omkostninger.

Finansielle gælds-
forpligtelser

Passiver

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 dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Regulering af gæld til dagsværdi” under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter Leverandører af varer og tjenesteydelser samt Anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Aktuel skat

Selskabsskat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S. Den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst er pr. balancedagen overført til moderselskabet via mellemregning.

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 gælds metode. 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	2015	2014
<i>Udlejningsaktivitet:</i>		
Lejeindtægter.....	1.163.810	1.159.352
Driftsomkostninger.....	<u>-647.789</u>	<u>-1.074.432</u>
Resultat af udlejning.....	516.021	84.920
<i>Salgsaktivitet:</i>		
Salgsindtægter.....	600.000	820.000
Bogført værdi og salgskomkostninger.....	<u>-545.969</u>	<u>-870.700</u>
Avance ved salg af lejligheder.....	<u>54.031</u>	<u>-50.700</u>
Administrationsomkostninger.....	<u>-40.505</u>	<u>-40.000</u>
Resultat af primær drift før værdiregulering.....	529.547	-5.780
2 Værdiregulering til dagsværdi.....	<u>104.930</u>	<u>-62.113</u>
Resultat før finansielle poster.....	<u>634.477</u>	<u>-67.893</u>
Finansielle indtægter.....	1.069	2.866
Finansielle omkostninger.....	<u>-75.321</u>	<u>-112.221</u>
3 Finansielle poster, netto.....	<u>-74.252</u>	<u>-109.355</u>
Resultat før skat.....	560.225	-177.248
1 Skat af årets resultat.....	<u>-126.572</u>	<u>46.994</u>
Årets resultat.....	<u><u>433.653</u></u>	<u><u>-130.254</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra "Overført resultat".....	-1.433.731	
Foreslået udbytte.....	2.000.000	
Frigivet fra "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".	<u>-132.616</u>	
	<u><u>433.653</u></u>	

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
4	9.341.744	9.827.200
	Materielle anlægsaktiver.....	9.827.200
<i>Tilgodehavender:</i>		
	43.307	64.743
<i>Likvide beholdninger:</i>		
	2.914.833	2.032.713
	Omsætningsaktiver i alt.....	2.097.456
	Aktiver i alt.....	11.924.656
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
	500.000	500.000
	3.087.402	3.220.019
	2.000.000	0
	2.842.699	4.276.428
5	Egenkapital.....	7.996.447
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
1	1.301.075	1.312.143
	Hensatte forpligtelser i alt.....	1.312.143
	291.795	270.900
	1.624.351	1.765.939
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.036.839
6	73.236	74.498
	36.305	40.150
	405.381	463.817
1	137.640	0
	0	762
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	579.227
	Gæld i alt.....	2.616.066
	Passiver i alt.....	11.924.656

7-9 Noter uden henvisning

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 1 - Skat af årets resultat

	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....		0
Skat af årets resultat.....	137.640	137.640
Betalt i året til moderselskab.....		<u>-137.640</u>
		<u>0</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....		1.312.143
Årets regulering af udskudt skat.....	-11.068	<u>-11.068</u>
	<u>126.572</u>	<u>1.301.075</u>

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

	2015	2014
Værdiregulering af beholdning af erhvervsejerlejligheder.....	33.113	-19.885
Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser.....	71.817	<u>-42.228</u>
	<u>104.930</u>	<u>-62.113</u>

Note 3 - Finansielle poster

Finansielle indtægter

Renter af bankindeståender m.v.	<u>1.069</u>	<u>2.866</u>
	<u>1.069</u>	<u>2.866</u>

Finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån.....	49.582	94.436
Øvrige renteudgifter.....	23.836	9.568
Andel af låneomk., BRF lån i forbindelse med afdrag og indfrielse.....	<u>1.903</u>	<u>8.217</u>
	<u>75.321</u>	<u>112.221</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 4 - Materielle anlægsaktiver (investeringsejendomme)	Erhvervsejerlejligheder
Anskaffelsespris 1/1 2015.....	5.693.757
Afgang i året.....	-315.436
Anskaffelsespris 31/12 2015.....	5.378.321
Opskrivninger pr. 1/1 2015.....	4.133.443
Værdiregulering i året.....	33.113
Opskrivninger på afhændet lejlighed - tilbageført.....	-203.133
Opskrivninger pr. 31/12 2015.....	3.963.423
Bogført værdi 31/12 2015.....	9.341.744

Beholdningen består af 8 selvstændige ejerlejligheder til erhverv.

I 4 af selskabets erhvervsejerlejligheder, i alt kr. 7.243.958 er tinglyst prioritetsgæld pr. 31/12 2015 med i alt kr. 1.697.587.

Ved fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme er anvendt et afkastkrav på 7%, hvilket er uændret i forhold til 2014

Note 5 - Egenkapital

Udviklingen i egenkapitalen sammensættes således:

Egenkapital 1/1 2015.....	7.996.449
Årets resultat.....	433.653
Egenkapital 31/12 2015.....	8.430.102

Egenkapitalen kan specificeres således:

Selskabskapital:

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

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver:

Opskrivninger 1/1 2015.....	3.220.018	
Tilbageførsel af tidligere opskrivning på solgt erhvervsejerlejlighed...	-158.445	
Værdiregulering i året til dagsværdi, netto efter udskudt skat.....	25.829	3.087.402
Foreslået udbytte.....		2.000.000

Overført resultat:

Saldo 1/1 2015.....	4.276.431	
Overført jævnfør resultatdisponering.....	-1.433.731	2.842.700
Egenkapital 31/12 2015.....		8.430.102

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger kr. 291.795 refunderes i tilfælde af at lejlighederne fraflyttes.

Prioritetsgæld:

	Pantebrevs- restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi af obligations- restgæld
2 % BRF 111 E 37 - kont. lån, kurs 31/12 15:96,086...	1.728.900	1.766.737	1.697.587
Ordinære afdrag i 2016.....	-74.587	-76.219	-73.236
Prioritetsgæld, langfristet.....	<u>1.654.313</u>	<u>1.690.518</u>	<u>1.624.351</u>
Forfald mellem 2 - 5 år.....	315.611	322.518	309.895
Forfald efter 5 år.....	<u>1.338.702</u>	<u>1.367.999</u>	<u>1.314.456</u>
	<u>1.654.313</u>	<u>1.690.517</u>	<u>1.624.351</u>

Note 7 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I 4 af selskabets erhvervsejerlejligheder er tinglyst prioritetsgæld pr. 31. december 2015 med i alt kr. 1.697.587. Bogført værdi af de 4 erhvervsejerlejligheder med tilhørende kælderrum andrager 7.243.958.

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 2015 4 lejligheder (udstykket i 6 ejerlejligheder) samt 4 kælderrum i ejendommen med en bogført værdi på kr. 7.243.958. 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 administrationsselskab 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.

Note 8 - Medarbejderforhold

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

Note 9 - Ejerforhold

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, København og indgår i koncernregnskab for dette selskab.