

Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro
Bryggen 1, 1. th., 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 20 24 86 37

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5/5 2016



Susanne Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro.

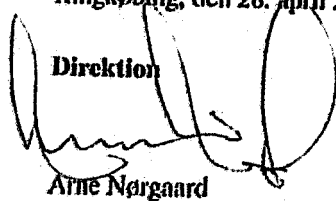
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

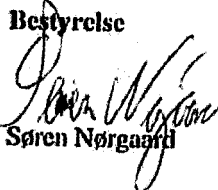
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

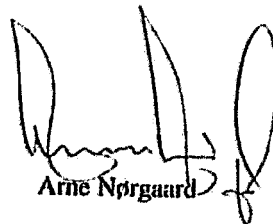
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28. april 2016

Direktion

Arne Nørgaard

Bestyrelse

Søren Nørgaard


Arne Nørgaard


Niels Fogh Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 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.

Ringkøbing, den 28. april 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Søren H. Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro Bryggen 1, 1. th. 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 20 24 86 37
	Stiftet: 1. juli 1997
	Hjemsted: Ringkøbing
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Bestyrelse	Søren Nørgaard Arne Nørgaard Niels Fogh Nielsen
Direktion	Arne Nørgaard
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
Bankforbindelse	Nordea Nørregade 14 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Udlejningsejendomme er optaget til beregnet dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel. De faktorer, der indgår i modellen, bygger dels på skøn, hvilket gør, at beregningerne ikke nødvendigvis svarer til de opnåelige salgspriser for ejendommene.

Udlejningsejendommene er solgt i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -281.517 mod 1.902.379 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro 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.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme 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 udlejningsejendomme

Værdiregulering af udlejningsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Indregning og måling af selskabets udlejningsejendomme foretages efter dagsværdiprincippet. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	451.901	521.545
Værdiregulering af udlejningsejendomme	-449.710	2.000.000
Driftsresultat	2.191	2.521.545
Andre finansielle indtægter	1.923	193
1 Andre finansielle omkostninger	-178.846	-68.926
Resultat før skat	-174.732	2.452.812
2 Skat af årets resultat	-106.785	-550.433
Årets resultat	-281.517	1.902.379
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	0	42.379
Overføres til øvrige reserver	-1.560.000	1.560.000
Disponeret fra overført resultat	-821.517	0
Disponeret i alt	-281.517	1.902.379

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Udlejningsejendomme	0	12.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	39.730	39.730
Andre tilgodehavender	5.812	19.181
Periodeafgrænsningsposter	0	10.720
Tilgodehavender i alt	<u>45.542</u>	<u>69.631</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	538
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>538</u>
Likvide beholdninger	<u>4.414.388</u>	<u>142.332</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.459.930</u>	<u>212.501</u>
Aktiver i alt	<u>4.459.930</u>	<u>12.212.501</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4 Aktiekapital		510.000	510.000
Reserve for opskrivninger		0	1.560.000
5 Overført resultat		3.895.363	4.716.880
Egenkapital i alt		<u>4.405.363</u>	<u>6.786.880</u>
Hensatte forpligtelser			
6 Hensættelser til udskudt skat		0	1.381.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>1.381.000</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.278.455
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>3.278.455</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	129.065
7 Selskabsskat		15.785	27.433
Anden gæld		38.782	303.668
Periodeafgrænsningsposter		0	6.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>54.567</u>	<u>766.166</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>54.567</u>	<u>4.044.621</u>
Passiver i alt		<u>4.459.930</u>	<u>12.212.501</u>
8 Nærtstående parter			

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	178.846	68.926
	<u>178.846</u>	<u>68.926</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.487.785	107.433
Årets regulering af udskudt skat	-1.381.000	443.000
	<u>106.785</u>	<u>550.433</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	6.188.435	6.188.435
Afgang i årets løb	-6.188.435	0
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>6.188.435</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	5.811.565	3.811.565
Årets opskrivning	0	2.000.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	-5.811.565	0
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>5.811.565</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar 2015	510.000	510.000
	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>

Aktiekapitalen består af 3 aktier a 170.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	4.716.880	4.674.501
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-821.517</u>	<u>42.379</u>
	<u>3.895.363</u>	<u>4.716.880</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	1.381.000	938.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-1.381.000</u>	<u>443.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.381.000</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	1.383.200
Låneomkostninger	<u>0</u>	<u>-2.200</u>
	<u>0</u>	<u>1.381.000</u>
7. Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2015	27.433	-25.325
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-27.433	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>0</u>	<u>25.325</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	1.487.785	107.433
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>-1.472.000</u>	<u>-80.000</u>
	<u>15.785</u>	<u>27.433</u>
8. Nærtstående parter		
Ejerforhold		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
Arne Nørgaard Arkitektanpartsselskab, Bryggen 1, 1. th., 6950 Ringkøbing		
Sus Invest Holding ApS, Børupvej 183, 8310 Tranbjerg J		
Søren Nørgaard Holding, Kolding ApS, Bryggen 1, 1. th., 6950 Ringkøbing		