

HELA EJENDOMME ApS

Højlystvej 30
4300 Holbæk

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2016

Henrik Krebs
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HELA EJENDOMME ApS
Højlystvej 30
4300 Holbæk

CVR-nr: 21606294
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Sparekassen Sjælland
Isefjords Allé 5
4300 Holbæk

Revisor REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
Kalundborgvej 60
4300 Holbæk
DK Danmark
CVR-nr: 19720705
P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for Hela Ejendomme ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 til 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 18/02/2016

Direktion

Michael Casper Henriksen

Bestyrelse

Michael Casper Henriksen

Palle Larsen

Jenny Valborg Elisabet Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hela Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hela Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende 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 vurderingen 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, 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.

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Holbæk, 18/02/2016

Roland Petersen
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering, udlejning og administration af ejendomme, samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et afkastkrav på 7,5 % er dagsværdien t.kr. 24.500.

En ændring i afkastkravet med 0,25 % i op- eller nedadgående retning, vil påvirke ejendommen med henholdsvis t.kr. -317 og t.kr. +1.341.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom og realkreditlån.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører driftsomkostninger

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt forbrugsudgifter, ejendomsskatter og forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke pålægges lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skat-ter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrende egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten ”Værdireguleringer”.

Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet afkastkrav.

Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje mv.

Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmateriel og installationer 5 år.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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, hvis 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde som måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi.

Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "andre tilgodehavender" henholdsvis "andre gældsforpligtelser".

Ændringen i dagsværdien af renteswap indregnes på egenkapitalen under overført resultat, idet renteswapen opfylder betingelser for afdækning af forventede fremtidige pengestrømme.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.779.367	1.708.703
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-2.511	-2.511
Resultat af ordinær primær drift		1.776.856	1.706.192
Andre finansielle indtægter		272.408	16.970
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.036.313	-1.360.762
Ordinært resultat før skat		1.012.951	362.400
Skat af årets resultat	3	-219.975	-86.763
Årets resultat		792.976	275.637
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		792.976	275.637
I alt		792.976	275.637

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		24.507.210	24.509.721
Materielle anlægsaktiver i alt	4	24.507.210	24.509.721
Anlægsaktiver i alt		24.507.210	24.509.721
Fremstillede varer og handelsvarer		466.430	466.430
Varebeholdninger i alt		466.430	466.430
Andre tilgodehavender		98.519	78.043
Tilgodehavender i alt		98.519	78.043
Likvide beholdninger		14.929	29.484
Omsætningsaktiver i alt		579.878	573.957
Aktiver i alt		25.087.088	25.083.678

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		305.838	305.838
Overført resultat		2.229.942	1.436.973
Egenkapital i alt	5	2.660.780	1.867.811
Hensættelse til udskudt skat		140.000	128.000
Hensatte forpligtelser i alt		140.000	128.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.797.018	14.757.099
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	14.797.018	14.757.099
Gæld til realkreditinstitutter		18.190	17.840
Gæld til banker		4.717.604	5.559.120
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.380.656	1.640.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.000	32.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		231.665	215.509
Skyldig selskabsskat		207.975	7.326
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		857.587	851.479
Periodeafgrænsningsposter		43.613	6.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.489.290	8.330.768
Gældsforpligtelser i alt		22.286.308	23.087.867
Passiver i alt		25.087.088	25.083.678

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015	2014
	kr.	kr.
Installationer	2.511	2.511
	<u>2.511</u>	<u>2.511</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.829	9.106
Øvrige renteomkostninger	1.027.484	1.351.656
	<u>1.036.313</u>	<u>1.360.762</u>

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	207.975	7.326
Regulering af udskudt skat	12.000	99.932
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-20.495
	<u>219.975</u>	<u>86.763</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Installationer kr.
Kostpris primo	24.092.106	38.557
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	24.092.106	38.557
Akkumulerede afskrivninger primo	0	28.836
Årets afskrivninger	0	2.511
Op- og nedskrivninger primo	407.894	0
Årets op- og nedskrivning	0	0
Op- og nedskrivninger ultimo	407.894	31.347
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.500.000	7.210

5. Egenkapital i alt

	Indskudskapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	305.838	1.436.966	0	1.867.804
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	792.976	0	792.976
Egenkapital ultimo	125.000	305.838	2.229.942	0	2.660.780

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 14.797 efter mere end 5 år.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Skoventreprenør Michael Henriksen A/S og Forest Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter og udbytteskatter mv.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Sjælland er deponeret ejerpantebreve i:

	Pantværdi kr.	Bogførte værdi kr.
Hovedgade 10, Vig	500.000	2.700.000
Udbyvej 54	1.500.000	6.300.000
Parallelvej 46 & Udbyvej 59	1.500.000	5.000.000
Udbyvej 56	2.000.000	9.200.000

Selskabet har indgået en rente SWAP kontrakt med Sparekassen Sjælland, med udløb 31. december 2019 som er indregnet som forpligtelse i selskabets balance. Markedsværdi pr. 31. december 2015 t.kr. 1.381 i bankens favør.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 14.815 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 24.500.

Selskabets direktør Michael Casper Henriksen har stillet personlig kaution for selskabets engagement med Sparekassen Sjælland.