

Ejendomsaktieselskabet Helleholm

c/o advokat Adam Hvidt
Nørre Voldgade 88
1358 København K

CVR-nr. 22869612

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

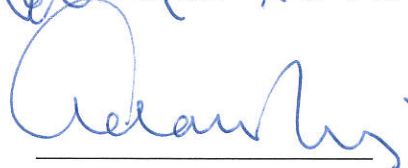
Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10.3.2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsaktieselskabet Helleholm c/o advokat Adam Hvidt Nørre Voldgade 88 1358 København K
	Telefon 45 85 02 71
	Telefax
	CVR-nr. 22869612
	Stiftelsesdato 11. oktober 1965
	Hjemsted København
	Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Ib Victor Carl Klein Tove Klein Advokat Adam Nicolai Hvidt Advokat Per Bjørnsholm Adm.chef Søren Larsen
Direktion	Ib Victor Carl Klein, Direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriserede Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Helleholm.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

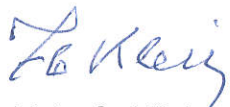
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

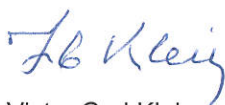
Virum, den 19. februar 2016

Direktion



Ib Victor Carl Klein
Direktør

Bestyrelse



Ib Victor Carl Klein



Tove Klein



Advokat Adam Nicolai Hvidt



Advokat Per Bjørnsholm



Adm.chef Søren Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Helleholm

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Helleholm for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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 2015 - 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.

København, den 19. februar 2016

KRESTON CM

Statsautoriserede Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve faste ejendomme og administrere disse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -5.137.699, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 104.137.221, og en egenkapital på kr. 62.497.563.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Helleholm for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af beboelsesejendom. Lejeindtægten periodiseres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%
Installation	15 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-4.640.453	3.769.159
Personaleomkostninger	1	-550.210	-539.749
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-88.755	-97.803
Driftsresultat		-5.279.418	3.131.607
Finansielle omkostninger		-1.156.351	-690.699
Resultat før skat		-6.435.769	2.440.908
Skat af årets resultat	2	1.298.070	-639.090
Årets resultat		-5.137.699	1.801.818
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		525.000	0
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	525.000
Overført resultat		-5.662.699	1.276.818
		-5.137.699	1.801.818

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	552.777	641.532
Investeringsjendomme	4	97.099.909	93.747.793
Materielle anlægsaktiver		97.652.686	94.389.325
Anlægsaktiver		97.652.686	94.389.325
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.669	2.821
Andre tilgodehavender		938	3.588
Periodeafgrænsningsposter		71.468	67.663
Altanprojekt		0	10.116.854
Tilgodehavender		106.075	10.190.926
Likvide beholdninger		6.378.460	7.089.444
Omsætningsaktiver		6.484.535	17.280.370
Aktiver		104.137.221	111.669.695

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	525.000	525.000
Reserve for opskrivninger	6	46.049.006	44.463.806
Overført resultat	7	15.398.557	21.061.256
Udbytte for regnskabsåret	8	525.000	0
Egenkapital		62.497.563	66.050.062
Hensættelser til udskudt skat	9	12.481.830	15.365.100
Hensatte forpligtelser		12.481.830	15.365.100
Langfristede gældsforpligtelser	10	22.898.979	23.525.917
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		703.700	758.900
Forudbetalt husleje, deposita og indvendig vedligeholdelse		4.088.936	3.980.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.084	109.414
Selskabsskat		33.590	33.590
Anden gæld		494.517	448.204
Udbytte for regnskabsåret		0	525.000
Periodeafgrænsningsposter		875.022	873.236
Kortfristede gældsforpligtelser		6.258.849	6.728.616
Gældsforpligtelser		29.157.828	30.254.533
Passiver		104.137.221	111.669.695
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	503.681	470.900
Pensioner	58.197	58.734
Omkostninger til social sikring	10.593	9.787
Personaleomkostninger overført til aktiver	-23.000	0
Regulering feriepengeforpligtelse	739	328
	550.210	539.749
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	50.000	50.000
Bestyrelse	50.000	50.000
	100.000	100.000
2. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	-1.298.070	605.500
Afsat skat af årets resultat	0	33.590
	-1.298.070	639.090
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.756.517	1.756.517
Kostpris ultimo	1.756.517	1.756.517
Af- og nedskrivninger primo	-1.114.985	-1.017.182
Årets afskrivninger	-88.755	-97.803
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.203.740	-1.114.985
Regnskabsmæssig værdi ultimo	552.777	641.532
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	30.339.314	30.339.314
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.352.116	0
Kostpris ultimo	33.691.430	30.339.314
Opskrivninger primo	63.408.479	63.408.479
Opskrivninger ultimo	63.408.479	63.408.479
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.099.909	93.747.793

Noter

	2015	2014
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	525.000	525.000
Saldo ultimo	525.000	525.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	44.463.806	44.146.806
Årets tilgang	1.585.200	317.000
Saldo ultimo	46.049.006	44.463.806

7. Overført resultat

Saldo primo	21.061.256	19.784.438
Årets tilgang	-5.662.699	1.276.818
Saldo ultimo	15.398.557	21.061.256

8. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	0	0
Årets tilgang	525.000	0
Saldo ultimo	525.000	0

9. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	12.481.830	15.365.100
Saldo ultimo	12.481.830	15.365.100

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.898.979	703.700	19.971.892
	22.898.979	703.700	19.971.892

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.kr. 800, der giver pant i ejendommen. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til Nordea Bank.

Noter

	2015	2014
12. Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 29 stk. a nom. kr. 10.000	290.000	290.000
B-aktier, 9 stk. a nom. kr. 6.000	54.000	54.000
C-aktier, 4 stk. a nom. kr. 1.500	6.000	6.000
D-aktier, 4 stk. a nom. kr. 24.750	49.500	49.500
D-aktier, 1 stk. a nom. kr. 38.000	38.000	38.000
D-aktier, 2 stk. a nom. kr. 43.750	87.500	87.500
	525.000	525.000