

Ejendomsselskabet Hellebæk ApS

Hjemstedsadresse: Haderslevvej 18, 3000 Helsingør

CVR-nummer 25 94 00 24

Årsrapporten 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016

Gitte Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hellebæk ApS Haderslevvej 18 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Gitte Christensen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Jyske Bank I. L. Tvedesvej 7 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	2. maj 2001
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Bruttofortjeneste	250	252	227	226	226
Resultat af primær drift	225	228	202	202	202
Finansielle poster, netto	(150)	102	-471	11	(467)
Årets resultat	59	250	-203	158	(199)
Anlægsaktiver	2.224	2.249	2.273	2.297	2.322
Omsætningsaktiver	2.288	2.296	2.062	2.397	2.265
Aktiver i alt	4.512	4.544	4.335	4.694	4.587
Anpartskapital	240	240	240	240	240
Egenkapital	637	578	328	532	373
Hensættelser	22	7		-	-
Langfristet gæld	911	1.083	1.254	1.424	1.579
Kortfristet gæld	2.942	2.876	2.752	2.739	2.635
Passiver i alt	4.512	4.544	4.335	4.694	4.587

Nøgletal i %

Afkastningsgrad	5,0	5,0	4,7	4,3	4,4
Likviditetsgrad	77,8	79,8	74,9	87,5	86,0
Soliditetsgrad	14,1	12,7	7,6	11,3	8,1
Forrentning af egenkapitalen	9,7	55,1	-47,2	35,0	-42,1

Antal medarbejdere - - - - -

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den 18. maj 2016

Direktion

Gitte Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hellebæk ApS:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hellebæk 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 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 anvendt 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 vor 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.

Helsingør, den 18. maj 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge visse af reglerne for klasse C virksomheder.

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 og nedskrivninger.

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 samt 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, drift og vedligehold af lokaler, tab på debitorer mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	15	år
-----------	----	----

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der har karakter af anlægsinvestering indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under Skyldig selskabsskat eller Aktuelle skattetilgodehavender.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	249.578	252.375
1 Afskrivninger	24.350	24.350
Resultat af primær drift	225.228	228.025
Finansielle indtægter	482	226.049
Finansielle omkostninger	150.262	124.514
Resultat før skat	75.448	329.560
2 Skat af årets resultat	16.683	79.932
Årets resultat	58.765	249.628
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret		0
Overført til overført resultat	58.765	249.628
Disponeret	58.765	249.628

Balance 31. december
Aktiver

Note	2015	2014
Grunde og bygninger	2.224.347	2.248.697
3 Materielle anlægsaktiver	2.224.347	2.248.697
Anlægsaktiver	2.224.347	2.248.697
Andre tilgodehavender	0	48.901
Tilgodehavende selskabsskat	28.675	0
Tilgodehavender	28.675	48.901
Værdipapirer	31.210	31.280
Likvide beholdninger	2.227.622	2.215.430
Omsætningsaktiver	2.287.507	2.295.611
Aktiver i alt	4.511.854	4.544.308

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Anpartskapital	240.385	240.385
Overført resultat	396.491	337.726
4 Egenkapital	636.876	578.111
Hensættelse til udskudt skat	22.488	7.130
Hensatte forpligtelser	22.488	7.130
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	911.277	1.082.635
Langfristet gæld	911.277	1.082.635
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	171.474	170.974
Kreditinstitutter i øvrigt	2.355.000	2.355.000
Anden gæld	414.739	350.458
Kortfristet gæld	2.941.213	2.876.432
Gæld i alt	3.852.490	3.959.067
Passiver i alt	4.511.854	4.544.308
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	24.350	24.350
	24.350	24.350
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	1.325	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	15.358	79.932
	16.683	79.932
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsespris 1. januar	2.550.471	2.550.471
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsespris 31. december	2.550.471	2.550.471
Afskrivninger 1. januar	301.774	277.424
Årets afskrivninger	24.350	24.350
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0
Afskrivninger 31. december	326.124	301.774
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.224.347	2.248.697

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	240.385	337.726
Årets resultat	0	58.765
Egenkapital 31. december	240.385	396.491

5 Langfristede gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder kr. 218tkr. til betaling efter 5 år.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld 1.083tkr er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Endvidere er der givet pant i ejendomme for 700tkr samt indestående på bankkonti på 2.053 tkr for selskabets gæld til kreditinstitut.