

Ejendomsanpartsselskabet Helge Nielsens Allé

**Vejlevej 59
8700 Horsens**

CVR-nr. 27 90 75 12

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 04/02 2016

Hans Erik Frost
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Helge Nielsens Allé
Vejlevej 59
8700 Horsens

CVR-nr.: 27 90 75 12
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. juni 2004
Hjemsted: Horsens

Direktion

Hans Erik Frost

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Helge Nielsens Allé.

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 og 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.

Horsens, den 4. februar 2016

Direktion

Hans Erik Frost

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Helge Niensens Allé

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Helge Niensens Allé for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Horsens, den 4. februar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom samt drift og udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015, udviser et overskud på kr. 3.349.902, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 20.809.785.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Helge Nielsens Allé for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets regnskabsperiode er blevet omlagt fra regnskabsafslutning pr. 30. juni til 31. december pr. 31. december 2014. Hvorved regnskabsåret består af en periode på 12 måneder, mens sammenligningstallene er en periode på 6 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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

Udbytte

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

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr. (6 mdr.)
Bruttofortjeneste		4.822.419	2.430
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>260.650</u>	<u>241</u>
Resultat før finansielle poster		5.083.069	2.671
Finansielle indtægter		538	5
Finansielle omkostninger	2	<u>(738.123)</u>	<u>(489)</u>
Resultat før skat		4.345.484	2.187
Skat af årets resultat	3	<u>(995.582)</u>	<u>(530)</u>
Årets resultat		<u>3.349.902</u>	<u>1.657</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		1.500.000	0
Overført overskud		<u>1.849.902</u>	<u>1.657</u>
		<u>3.349.902</u>	<u>1.657</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		55.402.850	55.403
Materielle anlægsaktiver	4	<u>55.402.850</u>	<u>55.403</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.402.850</u>	<u>55.403</u>
Selskabsskat		441.283	0
Periodeafgrænsningsposter		70.400	69
Tilgodehavender		<u>511.683</u>	<u>69</u>
Likvide beholdninger		<u>1.862.408</u>	<u>1.467</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.374.091</u>	<u>1.536</u>
Aktiver i alt		<u>57.776.941</u>	<u>56.939</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		4.500.000	6.000
Overført resultat		16.309.785	12.960
Egenkapital	5	<u>20.809.785</u>	<u>18.960</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	5.695.292	5.245
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.695.292</u>	<u>5.245</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.200.663	30.579
Anden gæld		322.500	323
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>29.523.163</u>	<u>30.902</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.110.722	824
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2
Selskabsskat		0	474
Anden gæld		637.979	532
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.748.701</u>	<u>1.832</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>31.271.864</u>	<u>32.734</u>
Passiver i alt		<u>57.776.941</u>	<u>56.939</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ekstraordi- nært udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	6.000.000	2.677.673	10.282.210	0	18.959.883
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Overførsler, reserver	(1.500.000)	(2.677.673)	4.177.673	0	0
Årets resultat	0	0	1.849.902	1.500.000	3.349.902
Egenkapital 31. december 2015	4.500.000	0	16.309.785	0	20.809.785

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen opnået et afkast på 8,7% (2014: 9,0%). Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for de tilsvarende beliggende ejendomme. Derfor er der ikke foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendommen pr. 31. december 2015.

Den offentlige ejendomsvurdering er på 46.000 t.kr.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr. (6 mdr.)
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	738.123	489
	<u>738.123</u>	<u>489</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	545.717	474
Årets udskudte skat	449.865	56
	<u>995.582</u>	<u>530</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>51.571.125</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>51.571.125</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>3.831.725</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>3.831.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>55.402.850</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 4.500.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
Selskabskapital 1. januar 2015	<u>kr. 6.000.000</u>	<u>kr. 6.000.000</u>
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>(1.500.000)</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december 2015	<u>4.500.000</u>	<u>6.000.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	5.245.427	4.797
Anvendt i året	449.865	448
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>5.695.292</u>	<u>5.245</u>
Materielle anlægsaktiver	5.811.404	5.418
Låneomkostninger	(116.112)	(173)
	<u>5.695.292</u>	<u>5.245</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2015</u>	<u>2015</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	31.402.182	30.311.385	1.110.722	20.775.000
Anden gæld	322.500	322.500	0	0
	<u>31.724.682</u>	<u>30.633.885</u>	<u>1.110.722</u>	<u>20.775.000</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 30.311, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 55.403 (31.12.2014: t.kr. 55.403).

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Anders Sørensen Holding ApS
ERSØ Gruppen Holding ApS
Frost Holding Ejendomme ApS