

Ejendomsselskabet Helgeshøj Allé ApS

CVR-nr. 28097379

Strandvejen 58, 2

2900 Hellerup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

Dirigent

Navn: Annica Colmorten

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Helgeshøj Allé ApS
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28097379

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Peter Haahr Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Helgeshøj Allé ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18.04.2016

Direktion

Peter Haahr Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Helgeshøj Allé ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Helgeshøj Allé ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og rabatter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		63.890	301
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.478.650	0
Af- og nedskrivninger	1	<u>(73.056)</u>	<u>(73)</u>
Driftsresultat		2.469.484	228
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		<u>(5.907.281)</u>	<u>(4.987)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(3.437.797)	(4.759)
Skat af ordinært resultat	2	<u>1.266.160</u>	<u>1.911</u>
Årets resultat		<u>(2.171.637)</u>	<u>(2.848)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.171.637)</u>	<u>(2.848)</u>
		<u>(2.171.637)</u>	<u>(2.848)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		46.500.000	44.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.796	117
Materielle anlægsaktiver	3	46.543.796	44.117
 Anlægsaktiver		 46.543.796	 44.117
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.699.550	0
Andre tilgodehavender		0	70
Tilgodehavende selskabsskat		1.266.160	1.911
Tilgodehavender		2.965.710	1.981
 Omsætningsaktiver		 2.965.710	 1.981
 Aktiver		 49.509.506	 46.098

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	11.525.000	825
Overført overskud eller underskud		<u>37.142.487</u>	<u>(56.986)</u>
Egenkapital		<u>48.667.487</u>	<u>(56.161)</u>
Anden gæld		<u>219.092</u>	<u>218</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>219.092</u>	<u>218</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.311	226
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	101.567
Anden gæld		<u>591.616</u>	<u>248</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>622.927</u>	<u>102.041</u>
Gældsforpligtelser		<u>842.019</u>	<u>102.259</u>
Passiver		<u>49.509.506</u>	<u>46.098</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	825.000	(56.985.876)	(56.160.876)
Kapitalforhøjelse	10.700.000	96.300.000	107.000.000
Årets resultat	0	(2.171.637)	(2.171.637)
Egenkapital ultimo	11.525.000	37.142.487	48.667.487

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	73.056	73
	<u>73.056</u>	<u>73</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(1.266.160)	(1.911)
	<u>(1.266.160)</u>	<u>(1.911)</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	80.500.259	365.286
Tilgange	21.350	0
Kostpris ultimo	<u>80.521.609</u>	<u>365.286</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(248.434)
Årets afskrivninger	0	(73.056)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(321.490)</u>
Dagsværdireguleringer primo	(36.500.259)	0
Årets dagsværdireguleringer	2.478.650	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(34.021.609)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>46.500.000</u>	<u>43.796</u>

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 8,00 %.

Noter

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00 %.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Anparter	11.525.000	1,00	11.525.000
	11.525.000		11.525.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	825.000	825.000	825.000	825.000	825.000
Kapitalforhøjelse	10.700.000	0	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	11.525.000	825.000	825.000	825.000	825.000

5. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til ultimative moderselskab er deponeret ejerpantebrev nom. 12.372 t.kr. i selskabets ejendom.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Selskabet har stillet sikkerhed med pant i fast ejendom på 12.372 t.kr. for det ultimative moderselskabs bankgæld.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme for 2015 er 46.500 t.kr.

Noter

7. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt beslægtet virksomhed.