

Helbo Ejendomsinvestering ApS

Jernager 5, 4050 Skibby
CVR-nr. 28 47 81 19

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.02.17

Helge Terkel Beyerholm Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Noter	13 - 15

Selskabet

Helbo Ejendomsinvestering ApS
Jernager 5
4050 Skibby
Hjemsted: Skibby
CVR-nr.: 28 47 81 19

Bestyrelse

Advokat Thore Andersen, formand
Erik Rasmus Vinter
Helge Beyerholm Pedersen
Niels Engell

Direktion

Helge Beyerholm Pedersen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Helbo Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 17. februar 2017

Direktionen

Helge Beyerholm Pedersen

Bestyrelsen

Advokat Thore Andersen
Formand

Erik Rasmus Vinter

Helge Beyerholm Pedersen

Niels Engell

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Helbo Ejendomsinvestering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Helbo Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. februar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen
Statsaut. revisor

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Lejeindtægter	251.496	251.497
	Andre eksterne omkostninger	-54.115	-44.287
	Bruttofortjeneste	197.381	207.210
	Resultat før af- og nedskrivninger	197.381	207.210
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.247	-45.247
	Resultat af primær drift	152.134	161.963
	Andre finansielle indtægter	3	62
2	Andre finansielle omkostninger	-33.412	-124.930
	Finansielle poster i alt	-33.409	-124.868
	Resultat før skat	118.725	37.095
3	Skat af årets resultat	-28.166	-11.100
	Årets resultat	90.559	25.995
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	90.559	25.995
	I alt	90.559	25.995

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.147.188	2.192.435
4	Materielle anlægsaktiver i alt	2.147.188	2.192.435
	Anlægsaktiver i alt	2.147.188	2.192.435
	Andre tilgodehavender	0	20.958
	Periodeafgrænsningsposter	3.310	3.842
	Tilgodehavender i alt	3.310	24.800
	Likvide beholdninger	92.898	23.192
	Omsætningsaktiver i alt	96.208	47.992
	Aktiver i alt	2.243.396	2.240.427

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	304.356	213.797
5	Egenkapital i alt	429.356	338.797
	Hensættelser til udskudt skat	87.560	66.500
	Hensatte forpligtelser i alt	87.560	66.500
	Gæld til realkreditinstitutter	960.471	1.086.818
	Gæld til tilknyttede virksomheder	565.085	559.487
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.525.556	1.646.305
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	126.318	124.825
	Selskabsskat	7.106	0
	Anden gæld	67.500	64.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	200.924	188.825
	Gældsforpligtelser i alt	1.726.480	1.835.130
	Passiver i alt	2.243.396	2.240.427

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes løbende omkostninger på ejendomme samt omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendom.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	5.598	21.257
Øvrige finansielle omkostninger	27.814	103.673
I alt	33.412	124.930

3. Skatter

Årets aktuelle skat	7.106	0
Årets udskudte skat	21.060	11.100
I alt	28.166	11.100

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	2.663.371
Kostpris pr. 30.09.16	2.663.371
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	470.936
Afskrivninger i året	45.247
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	516.183
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	2.147.188

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	125.000	187.802
Forslag til resultatdisponering	0	25.995
Saldo pr. 30.09.15	125.000	213.797

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	125.000	213.797
Forslag til resultatdisponering	0	90.559
Saldo pr. 30.09.16	125.000	304.356

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	440.213	960.471	1.086.818
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	565.085	559.487
I alt	440.213	1.525.556	1.646.305

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.087 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.147.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.

8. Nærtstående parter

Helbo Ejendomsinvestering ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Helbo Holding A/S, Frederikssund.