

# Helbo Ejendomsinvestering ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.02.18

Helge Beyerholm Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Helbo Ejendomsinvestering ApS  
Jernager 5  
4050 Skibby  
Hjemsted: Frederikssund  
CVR-nr.: 28 47 81 19  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Helge Beyerholm Pedersen

---

**Bestyrelse**

---

Thore Andersen  
Erik Rasmus Vinter  
Helge Beyerholm Pedersen  
Niels Engell

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 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 og finansielle stilling pr. 30.09.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 2. februar 2018

### **Direktionen**

Helge Beyerholm Pedersen

### **Bestyrelsen**

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 01.10.16 - 30.09.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Søborg, den 2. februar 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24808

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere bestået i udlejning af erhvervsjendom

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.16 - 30.09.17 udviser et resultat på DKK 100.550 mod DKK 90.559 for tiden 01.10.15 - 30.09.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 529.905.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>206.722</b>	<b>197.381</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.247	-45.247
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>161.475</b>	<b>152.134</b>
	Finansielle indtægter	0	3
1	Finansielle omkostninger	-29.927	-33.412
	<b>Resultat før skat</b>	<b>131.548</b>	<b>118.725</b>
2	Skat af årets resultat	-30.998	-28.166
	<b>Årets resultat</b>	<b>100.550</b>	<b>90.559</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	100.550	90.559
	<b>I alt</b>	<b>100.550</b>	<b>90.559</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.17	30.09.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	2.101.941	2.147.188
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.101.941</b>	<b>2.147.188</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.101.941</b>	<b>2.147.188</b>
	Periodeafgrænsningsposter	2.743	3.310
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.743</b>	<b>3.310</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.674</b>	<b>92.897</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.417</b>	<b>96.207</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.114.358</b>	<b>2.243.395</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.17	30.09.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	404.905	304.355
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>529.905</b>	<b>429.355</b>
	Hensættelser til udskudt skat	99.880	87.560
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>99.880</b>	<b>87.560</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	832.672	960.471
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	437.298	565.085
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.269.970</b>	<b>1.525.556</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	127.800	126.318
	Selskabsskat	18.678	7.106
	Anden gæld	68.125	67.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>214.603</b>	<b>200.924</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.484.573</b>	<b>1.726.480</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.114.358</b>	<b>2.243.395</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17		
Saldo pr. 01.10.16	125.000	304.355
Forslag til resultatdisponering	0	100.550
Saldo pr. 30.09.17	125.000	404.905

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

### 1. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	5.107	5.598
Renteomkostninger i øvrigt	24.820	27.814
I alt	29.927	33.412

### 2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	18.678	7.106
Årets regulering af udskudt skat	12.320	21.060
I alt	30.998	28.166

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.10.16	2.663.371
Kostpris pr. 30.09.17	2.663.371
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.16	-516.183
Afskrivninger i året	-45.247
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.17	-561.430
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	2.101.941

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.17	Gæld i alt 30.09.16
Gæld til realkreditinstitutter	306.313	960.472	1.086.789
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	437.298	565.085
I alt	306.313	1.397.770	1.651.874

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 960 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.102.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.102. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.

#### 6. Nærtstående parter

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger på ejendomme samt administrationsomkostninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.



**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.