

Hel-Sø Ejendomme ApS
Løvens Kvarter 65, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 28 66 89 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2018.



Søren Rishøj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Hel-Sø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Esbjerg V, den 3. april 2018

Direktion


Søren Rishøj


Helle Søkilde Rishøj

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Hel-Sø Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Hel-Sø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 3. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Peder Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30183

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hel-Sø Ejendomme ApS Løvens Kvarter 65 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 28 66 89 29
	Stiftet: 6. november 2006
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
Direktion	Søren Rishøj, Løvens Kvarter 65, Esbjerg Helle Søkilde Rishøj, Løvens Kvarter 65, Esbjerg
Modervirksomhed	SR Holding 2005 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål og hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i anskaffelse og udlejning af ejendomme og anden hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 791.218 kr. mod 682.654 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 470.258 kr. mod 324.496 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancendagen indtruffet begivenheder, der væsentligt vil forrykke selskabets resultat eller finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hel-Sø Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hel-Sø Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	791.218	682.654
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	270.938	56.894
2 Personaleomkostninger	-235.874	-136.818
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.901	-24.885
Driftsresultat	774.381	577.845
Andre finansielle indtægter	379	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-171.058	-161.699
Resultat før skat	603.702	416.146
4 Skat af årets resultat	-133.444	-91.650
Årets resultat	470.258	324.496
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	240.000	220.000
Overføres til overført resultat	18.926	8.556
Overføres til øvrige reserver	211.332	95.940
Disponeret i alt	470.258	324.496

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	289.776	341.677
6	Investeringsjendomme	<u>10.810.000</u>	<u>10.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.099.776</u>	<u>10.741.677</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.099.776</u>	<u>10.741.677</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.993
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.399</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>16.392</u>
	Likvide beholdninger	<u>910.002</u>	<u>918.345</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>910.002</u>	<u>934.737</u>
	Aktiver i alt	<u>12.009.778</u>	<u>11.676.414</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Øvrige reserver	2.965.246	2.753.914
9	Overført resultat	277.114	258.188
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	240.000	220.000
	Egenkapital i alt	3.607.360	3.357.102
Hensatte forpligtelser			
10	Hensættelser til udskudt skat	996.000	917.600
	Hensatte forpligtelser i alt	996.000	917.600
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	5.978.757	6.241.855
	Deposita	209.926	206.341
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.188.683	6.448.196
11	Gældsforpligtelser	263.096	256.200
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	47.330	46.621
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	21.669
	Gæld til tilknyttede virksomheder	742.104	479.460
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	82.691	79.511
	Selskabsskat	55.044	54.450
	Anden gæld	27.470	15.605
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.217.735	953.516
	Gældsforpligtelser i alt	7.406.418	7.401.712
	Passiver i alt	12.009.778	11.676.414

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**13 Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	270.938	56.894
	270.938	56.894
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	235.874	136.818
	235.874	136.818
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.573	9.295
Andre finansielle omkostninger	147.485	152.404
	171.058	161.699
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	55.044	54.450
Årets regulering af udskudt skat	78.400	37.200
	133.444	91.650
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	376.344	13.043
Tilgang i årets løb	0	363.301
Kostpris ultimo	376.344	376.344
Af- og nedskrivninger primo	-34.667	-9.782
Årets af-/nedskrivninger	-51.901	-24.885
Af- og nedskrivninger ultimo	-86.568	-34.667
Regnskabsmæssig værdi ultimo	289.776	341.677

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.869.341	6.826.235
Tilgang i årets løb	139.062	43.106
Kostpris ultimo	7.008.403	6.869.341
Regulering til dagsværdi primo	3.530.659	3.473.765
Årets regulering til dagsværdi	270.938	56.894
Regulering til dagsværdi ultimo	3.801.597	3.530.659
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.810.000	10.400.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,59%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,59%	9.390.000	10.810.000	-1.420.000
5,59%	12.800.000	10.810.000	1.990.000

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
8. Øvrige reserver				
Øvrige reserver primo	2.753.914	2.657.974		
Henlagt af årets resultat	211.332	95.940		
	<u>2.965.246</u>	<u>2.753.914</u>		
9. Overført resultat				
Overført resultat primo	258.188	249.632		
Årets overførte overskud eller underskud	18.926	8.556		
	<u>277.114</u>	<u>258.188</u>		
10. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	917.600	880.400		
Udskudt skat af årets resultat	78.400	37.200		
	<u>996.000</u>	<u>917.600</u>		
11. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til pengeinstitutter	263.096	4.853.989	6.241.853	6.498.055
Deposita	0	0	209.926	206.341
	<u>263.096</u>	<u>4.853.989</u>	<u>6.451.779</u>	<u>6.704.396</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.810 t.kr. på balancedagen.

13. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SR Holding 2005 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.