

HELØRE INVEST APS

**Lergravsvej 59
2300 København S
CVR-NR. 29 78 05 60**

**Årsrapport for
2015
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26/05 2016

Kenneth Gudmundsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Heløre Invest ApS.

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.

København, den 20. maj 2016

Direktion

Kenneth Gudmundsson
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Heløre Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Heløre Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og opfylder derfor ikke selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Som omtalt i note 1 "Usikkerhed om fortsat drift (going concern)", er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje, da det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening eller gældskonvertering. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 20. maj 2016

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Heløre Invest ApS
Lergravsvej 59
2300 København S

CVR-nr.: 29 78 05 60
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 31. august 2006
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemsted: København

Direktion

Kenneth Gudmundsson, direktør

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, udlejningsvirksomhed samt anden dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 20.920, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 665.326.

Der henvises til note 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern), hvori selskabets ledelse redegør for selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heløre Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

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 nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Prioritetetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste		260.753	215.209
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-93.830</u>
Resultat før finansielle poster		260.753	121.379
Finansielle omkostninger	2	<u>-239.833</u>	<u>-228.667</u>
Resultat før skat		20.920	-107.288
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>20.920</u>	<u>-107.288</u>
Overført resultat		<u>20.920</u>	<u>-107.288</u>
		<u>20.920</u>	<u>-107.288</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.500.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Andre tilgodehavender		27.209	37.839
Tilgodehavender		<u>27.209</u>	<u>37.839</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>27.209</u>	<u>37.839</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.527.209</u></u>	<u><u>6.537.839</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver			
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-815.326	-836.245
Egenkapital	4	-665.326	-686.245
Gæld til realkreditinstitutter		3.023.403	3.068.219
Deposita		106.092	105.579
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.129.495	3.173.798
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	43.968	43.183
Banker		1.853.173	1.854.643
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.992	107.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.113	43.432
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.184.899	1.158.387
Gæld til associerede virksomheder		763.549	741.310
Anden gæld		90.346	102.307
Kortfristede gældsforpligtelser		4.063.040	4.050.286
Gældsforpligtelser i alt		7.192.535	7.224.084
Passiver i alt		6.527.209	6.537.839
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Uagtet at årets resultat ikke har levet op til ledelsens forventning, er det fortsat ledelsens forventning, at selskabet vil kunne reetablere egenkapitalen ved egen indtjening eller gældskonvertering.

Ledelsen har valgt, at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje, men selskabets likviditetsmæssige situation er fortsat anstrengt. Den likviditetsmæssige situation er dog iagttaget bl.a. ved omlægning af gæld til kreditinstitutter efter statusdagens udløb, hvorefter næste refinansiering først finder sted i år 2018. Endvidere har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne og moderselskabet om, at den fornødne kapital vil være til rådighed for selskabet i fremtiden. Herudover har kapitalejerne afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor deres tilgodehavender i selskabet.

Ledelsen har iværksat tiltag, der skal være med til at øge selskabets indtjening og sikre et fornuftigt likviditetsberedskab. Ledelsen vil løbende følge udviklingen i selskabet og sikre, at der er det nødvendige kapitalberedskab til afvikling af selskabets gældsforpligtelser.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	56.751	46.964
Andre finansielle omkostninger	<u>183.082</u>	<u>181.703</u>
	<u>239.833</u>	<u>228.667</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris primo	<u>7.602.141</u>
Kostpris ultimo	<u>7.602.141</u>
Opskrivninger primo	<u>-1.102.141</u>
Opskrivninger ultimo	<u>-1.102.141</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.500.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	150.000	-836.246	-686.246
Årets resultat	0	20.920	20.920
Egenkapital ultimo	150.000	-815.326	-665.326

Selskabskapitalen består af 150 anparter a nominelt 1.000kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
Selskabskapital primo	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Tilgang i året	0	0	0	0	3.600.000
Afgang i året	0	0	0	0	-3.600.000
Selskabskapital ultimo	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.068.219	3.023.403	43.968	2.883.101
Deposita	105.579	106.092	0	0
	3.173.798	3.129.495	43.968	2.883.101

6 Eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Heløre Invest ApS indgår i sambeskatning med Ørestad Invest ApS. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.067, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 6.500.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr 1.853 udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger.