

HELBERT & MØLLER INVEST ApS

Ikarosvej 17
9210 Aalborg SØ

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/05/2017

Dan Helbert
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HELBERT & MØLLER INVEST ApS Ikarosvej 17 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr: 29784450
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for Helbert & Møller Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er på generalforsamlingen den 31. maj 2016 vedtaget, at årsrapporten for 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26/05/2017

Direktion

Dan Eddie Helbert

Jens Sander Møller

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er på selskabets generalforsamling besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtede formål

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det bemærkes, at selskabets ledelse som følge af eksisterende kapitaltabsregler skal stille forslag om reetablering af selskabskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at dette skal ske ved positiv fremtidig indtjening samt eventuelt en forhøjelse af kapitalen.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og anerkendt regnskabs-praksis. Årsrapporten er aflagt efter reglerne for klasse B virksomheder med tillæg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model, der baseres på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

Udgifter, der tilføres en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab. Nettoopskrivningen overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Andre finansielle anlægsaktiver måles til værdien på balancedagen.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, gæld til kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til kostpris. I efterfølgende perioder måles gældsforpligtelsen til dagsværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes i balancen på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat beregnes med gældende skattesats.

Udskudt skatteaktiv indregnes i balancen til den værdi, det forventes at kunne realiseres til.

Fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.813.288	91.315
Eksterne omkostninger		-1.519.430	-78.550
Bruttoresultat		293.858	12.765
Personaleomkostninger		-293.568	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		1.669.809	355.683
Resultat af ordinær primær drift		1.670.099	368.448
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		247.665	428.837
Andre finansielle indtægter	1	185.031	208.921
Øvrige finansielle omkostninger	2	-387.503	-722.768
Ordinært resultat før skat		1.715.292	283.438
Skat af årets resultat	3	-461.646	-413.480
Årets resultat		1.253.646	-130.042
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		202.400	0
Overført resultat		1.051.246	-130.042
I alt		1.253.646	-130.042

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		17.445.444	1.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		17.445.444	1.600.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.473.762	1.768.032
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.421.160	4.924.790
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	2.894.922	6.692.822
Anlægsaktiver i alt		20.340.366	8.292.822
Andre tilgodehavender		3.113.048	1.283.828
Tilgodehavender i alt		3.113.048	1.283.828
Likvide beholdninger		3.201.605	15
Omsætningsaktiver i alt		6.314.653	1.283.843
Aktiver i alt		26.655.019	9.576.665

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-950.697	-2.001.943
Forslag til udbytte		202.400	0
Egenkapital i alt		-623.297	-1.876.943
Gæld til realkreditinstitutter		17.860.854	771.225
Gæld til banker		3.164.816	4.553.739
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	21.025.670	5.324.964
Gæld til realkreditinstitutter		589.139	29.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.663.507	6.099.644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.252.646	6.128.644
Gældsforpligtelser i alt		27.278.316	11.453.608
Passiver i alt		26.655.019	9.576.665

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	-2.001.943	0	-1.876.943
Årets resultat	0	1.051.246	202.400	1.253.646
Egenkapital, ultimo	125.000	-950.697	202.400	-623.297

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Obligationsrenter, netto	179.697	201.776
Kursgevinst ved indfrielse af lån	0	3.053
Valutakursregulering vedrørende associeret virksomhed	0	3.392
Renteindtægter	5.334	0
Realiseret avance, obligationer	0	700
	185.031	208.921

2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger	16.024	244.198
Valutakursregulering vedrørende associeret virksomhed	7.191	0
Kursreguleringer, netto	334.451	437.773
Låneomkostninger	8.750	0
Gebyrer	21.087	40.797
	387.503	722.768

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-461.646	-311.628
Regulering pga. nedsættelse af skatteprocent	0	-101.852
	-461.646	-413.480

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandel i associeret virksomhed

	Kapitalandel i associeret virksomhed
Kostpris primo	1.646.677
Tilgang	0
Afgang	534.744
Kostpris ultimo	1.111.933
Opskrivninger primo	121.355
Kursregulering til ultimokurs	-7.191
Årets resultat	247.665
Opskrivninger ultimo	361.829
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.473.762

Besiddelsen omfatter nom. 148.800 anparter svarende til 10 % af MC Immobilieninvest GmbH.

	2016 kr.	2015 kr.
Andre værdipapirer		
Dangro Invest A/S	0	1.612.160
5% KFW 16	0	939.531
6% Kredit für Wiederaufbau 16 EMTN	0	783.754
Jyske Bank VAR	682.464	761.175
13,625% Birs 17	495.295	591.164
Sparinvest Sicav Hi Yield	243.401	237.006
	1.421.160	4.924.790

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.369.955	205.139	3.164.816	2.313.433
Kreditinstitutter	18.244.854	384.000	17.860.854	16.324.854
	21.614.809	589.139	21.025.670	18.638.287

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 18.245 og gæld til realkreditinstitutter, tkr. 3.370, er der givet pant i investeringsejendomme.