

HELBERT & MØLLER INVEST ApS

Ikarosvej 17
9210 Aalborg SØ

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2018

Sander Møller
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: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg DK Danmark

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 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er på generalforsamlingen den 26. maj 2017 vedtaget, at årsrapporten for 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28/05/2018

Direktion

Dan Eddie Helbert

Jens Sander Møller

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er 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.

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 regnskabspraksis. 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.488.027	1.813.288
Eksterne omkostninger		-993.842	-1.519.430
Bruttoresultat		494.185	293.858
Personaleomkostninger		-732.970	-293.568
Resultat af ordinær primær drift		-238.785	1.670.099
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.236.251	1.669.809
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		249.604	247.665
Andre finansielle indtægter	1	146.079	185.031
Øvrige finansielle omkostninger	2	-32.939	-387.503
Ordinært resultat før skat		11.360.210	1.715.292
Skat af årets resultat	3	-2.419.794	-461.646
Årets resultat		8.940.416	1.253.646
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		206.800	202.400
Overført resultat		8.733.616	1.051.246
I alt		8.940.416	1.253.646

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		18.713.315	17.445.444
Materielle anlægsaktiver i alt		18.713.315	17.445.444
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.725.447	1.473.762
Andre værdipapirer og kapitalandele		685.760	1.421.160
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	2.411.207	2.894.922
Anlægsaktiver i alt		21.124.522	20.340.366
Andre tilgodehavender		0	3.113.048
Tilgodehavender i alt		0	3.113.048
Likvide beholdninger		3.427.465	3.201.605
Omsætningsaktiver i alt		3.427.465	6.314.653
Aktiver i alt		24.551.987	26.655.019

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		7.782.919	-950.697
Forslag til udbytte		206.800	202.400
Egenkapital i alt		8.114.719	-623.297
Hensættelse til udskudt skat		1.553.073	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.553.073	0
Gæld til realkreditinstitutter		12.822.597	17.860.854
Gæld til banker		415.937	3.164.816
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	13.238.534	21.025.670
Gæld til realkreditinstitutter		429.000	589.139
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.216.661	5.663.507
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.645.661	6.252.646
Gældsforpligtelser i alt		14.884.195	27.278.316
Passiver i alt		24.551.987	26.655.019

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	-950.697	202.400	-623.297
Betalt udbytte			-202.400	-202.400
Årets resultat		8.733.616	206.800	8.940.416
Egenkapital, ultimo	125.000	7.782.919	206.800	8.114.719

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Obligationsrenter, netto	71.830	179.697
Valutakursregulering vedrørende associeret virksomhed	2.081	0
Renteindtægter	20.705	5.334
Kursreguleringer, netto	51.463	0
	146.079	185.031

2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger	342	16.024
Valutakursregulering vedrørende associeret virksomhed	0	7.191
Kursreguleringer, netto	0	334.451
Låneomkostninger	0	8.750
Gebyrer	32.597	21.087
	32.939	387.503

3. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	-146.159	0
Ændring af udskudt skat	-2.273.635	-461.646
	-2.419.794	-461.646

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandel i associeret virksomhed

	Kapitalandel i associeret virksomhed
Kostpris primo	1.111.933
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.111.933
Opskrivninger primo	361.829
Kursregulering til ultimokurs	2.081
Årets resultat	249.604
Opskrivninger ultimo	613.514
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.725.447

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

	2017 kr.	2016 kr.
Andre værdipapirer		
GMT Rabobank	429.697	0
Praktiker Bau 10/2 2016	394	0
Jyske Bank VAR	0	682.464
13,625% International Bank	0	495.295
Sparinvest Sicav Hi Yield	255.669	243.401
	685.760	1.421.160

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	444.937	29.000	415.937	328.937
Kreditinstitutter	13.222.597	400.000	12.822.597	11.622.597
	13.667.534	429.000	13.238.534	11.951.534

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 13.223 og gæld til realkreditinstitutter, tkr. 445, er der givet pant i investeringsejendomme.