

Godkendt på generalforsamlingen  
den 31. maj 2017

Per Solberg Hansen

Dirigent

**Ejendomsselskabet  
Helios Berlin Köpenick A/S**

CVR nr. 30 91 22 76  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

**Årsrapport 2016**

**Side****LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsesberetning .....	2

**PÅTEGNINGER**

Ledelsepåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

**ÅRSREGNSKAB**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	11

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S c/o Dansk Financia A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby  Telefon: 45 26 09 01 Mail: <a href="mailto:indbakke@danskfinancia.dk">indbakke@danskfinancia.dk</a> CVR: 30 91 22 76  Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemsted: Kgs. Lyngby (Storkøbenhavn)
<b>Direktion</b>	Per Solberg Hansen
<b>Bestyrelse</b>	Peter Morten Andreassen, formand Peter Vagn-Jensen Anders Steen Westermann
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100% ejet af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S CVR nr. 21 26 36 13

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet har efter frasalg af investeringsejendomme i 2014 ikke haft driftsaktivitet.

Selskabets eneste aktivitet er således afvikling af mellemværender, der ikke er overtaget af investeringsejendommens nye ejer. Disse mellemværender består i al væsentlighed af tilgodehavender hos – og gæld til – fraflyttede lejere vedr. afregningsbeløb vedr. forbrugsregnskaber.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets resultat udgør et underskud på kr. 97.585 mod et overskud på kr. 919.465 sidste år. Dette skyldes, at selskabet ikke længere har lejeindtægter, men fortsat har driftsomkostninger til administrator, revisor og bistand fra den tyske administrator af de ejendomme, selskabet tidligere ejede.

Det er ledelsens hensigt, at selskabet senest i 2018 træder i frivillig likvidation.

Egenkapitalen andrager kr. 10.359.591 pr. 31. december 2016.

Der henvises i øvrigt til koncernregnskab for Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond (CVR nr. 17 55 73 78), som er selskabets ultimative ejer.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke siden udgangen af 2016 indtruffet forhold og begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2017

### **Direktion:**

Per Solberg Hansen

### **Bestyrelse:**

Peter Morten Andreassen  
Formand

Peter Vagn-Jensen

Anders Steen Westermann

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S

### **Konklusion**

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 31. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### *Driftsomkostninger*

I Driftsomkostninger indgår diverse omkostninger vedr. salg af selskabets tyske ejendomme, herunder omkostninger til afvikling af lejermellemværender, administrationshonorar m.v.

#### *Administrationsomkostninger*

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder administrations- og asset managementhonorarer og omkostninger til revision.

#### *Finansielle poster*

Finansielle poster indeholder renter samt eventuelle realiserede kursavancer og – tab.

#### *Skat af årets resultat*

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat.

### Balancen

#### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

#### *Finansielle gældsforpligtelser*

Gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### *Selskabsskat*

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte a conto skatter i løbet af året.

Selskabet er sambeskattet med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S (CVR nr. 21 26 36 13). Såfremt en andel af selskabets skattepligtige indkomst skal indgå i sambeskatningsindkomsten, overføres den beregnede skat heraf pr. balancedagen til/fra Erik Olesens Ejendomsselskab A/S via mellemregningskonto.

#### *Udskudt skat*

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Da der ikke er forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser er ikke afsat udskudt skat.

**RESULTATOPGØRELSE**

Note	2016	2015
Driftsomkostninger.....	-90.177	-173.962
<b>Bruttoresultat.....</b>	<b>-90.177</b>	<b>-173.962</b>
1 Administrationsomkostninger.....	-34.933	-40.843
<b>Resultat af primær drift.....</b>	<b>-125.110</b>	<b>-214.805</b>
Avance ved salg af ejendomme.....	0	134.627
<b>Resultat før finansiering og skat.....</b>	<b>-125.110</b>	<b>-80.178</b>
Finansielle indtægter.....	0	1.388.212
2 <b>Finansielle poster, netto.....</b>	<b>0</b>	<b>1.388.212</b>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>-125.110</b>	<b>1.308.034</b>
3 Skat af årets resultat.....	27.525	-388.569
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-97.585</b>	<b>919.465</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat.....	-97.585	
	<u>-97.585</u>	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note	Aktiver	2016	2015
	Tilgodehavende leje m.v.....	283	21.060
	Andre tilgodehavender.....	197.554	198.301
3	Selskabsskat.....	0	741.347
	Mellemværende med moderselskab.....	9.774.095	74.229.599
	Likvide beholdninger.....	870.901	2.988.969
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>10.842.833</b>	<b>78.179.276</b>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>10.842.833</b>	<b>78.179.276</b>
	<b>Passiver</b>		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Selskabskapital .....	7.806.120	7.835.625
	Overført resultat.....	2.553.471	2.660.933
	Foreslået udbytte.....	0	67.162.500
4	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>10.359.591</b>	<b>77.659.058</b>
	Leverandør af varer og tjenesteydelser.....	238.379	258.060
	Anden gæld.....	85.447	31.828
	Periodeafgrænsningsposter.....	159.416	230.330
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>483.242</b>	<b>520.218</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>483.242</b>	<b>520.218</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>10.842.833</b>	<b>78.179.276</b>
5	Note uden henvisning		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE**

**Note 1 - Medarbejderforhold**

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale ud over direktionen, som ikke har modtaget vederlag.  
 Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

**Note 2 - Finansielle poster**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Finansielle indtægter</i>		
Renter af bankindestående.....	0	686
Renter Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	0	1.387.526
	<u>0</u>	<u>1.388.212</u>

**Note 3 - Skat af årets resultat**

	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Balance</b>
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1.....		-741.347
Kursregulering af primo gæld.....		4.679
Modtaget / betalt i året vedr. tidligere år.....		736.668
Betalt i året vedr. 2014.....		0
Skat af årets resultat.....	27.525	-27.525
Betales til moderselskab.....		<u>27.525</u>
		<u>0</u>

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

### Note 4 - Egenkapital

Udviklingen i egenkapitalen sammensættes således:

Egenkapital 1/1 2016.....		77.659.058
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....		-292.424
Årets resultat.....		-97.585
Udbetalt udbytte.....		-66.909.600
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancelagens kurs.....		143
Egenkapital 31/12 2016.....		<u>10.359.592</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

#### Aktiekapital:

Saldo 1/1 2016.....	7.835.625	
Omregning fra primo til ultimo valutakurs.....	<u>-29.505</u>	7.806.120

#### Overført overskud:

Saldo 1/1 2016.....	69.823.433	
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....	-262.919	
Udbetalt udbytte.....	-66.909.600	
Årets resultat.....	-97.585	
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancelagens kurs.....	<u>143</u>	<u>2.553.472</u>
Egenkapital 31/12 2016.....		<u>10.359.592</u>

Aktiekapitalen består af 1 aktie á nom. 1.050.000 EUR, og har været uændret siden første regnskabsafklæggelse pr. 31. december 2008.

### Note 5 - Koncernregnskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Erik og Susanna Olesens Almenvelgørende Fond, Kgs. Lyngby.