

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
17. maj 2016

Per Solberg Hansen

Dirigent

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S

CVR nr. 30 91 22 76
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund
Telefon 35 38 19 01

8. regnskabsår

Årsrapport 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	3-4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7-8

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund Telefon: 35 38 19 01 Telefax: 35 38 19 50 Hjemsted: Gentofte CVR. nr. : 30 91 22 76
Hoved- Aktivitet	Selskabet har ikke haft driftsaktivitet efter salget af investeringsejendommene i 2014
Bestyrelse	Peter Andreassen Anders Steen Westermann Peter Vagn-Jensen
Direktion	Per Solberg Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes d. 17. maj 2016

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, d. 17. maj 2016

Direktion:

Per Solberg Hansen

Bestyrelse:

Peter Andreassen
(formand)

Anders Westermann

Peter Vagn-Jensen

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejere i Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 udarbejdet et årsregnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 17. maj 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsskemaerne er tilpasset selskabets forhold i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 23, stk. 4. Tilpasningerne er foretaget for at regnskabet givet et mere retvisende billede.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger indregnes når de er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Omregning af fremmed valuta

Selskabets kapital er stiftet i euro, og selskabets bogholderi føres i euro. Årsrapporten aflægges i DKK. Ved aflæggelse af årsrapport omregnes resultatopgørelsens poster til en gennemsnitlig valutakurs for året og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurs. Kursdifferencer opstået ved omregning af egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens valutakurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter

Lejeindtægt fra udlejede lejligheder m.v. indregnes på forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter. Herunder indgår vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsadministration.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til administrations- og revisionshonorar.

Avance ved salg af ejendomme

Avance ved salg af ejendomme indeholder salgssum, afholdte omkostninger i forbindelse med salg samt bogført værdi primo året.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter.

BALANCEN

Tilgodehavende leje mv.

Tilgodehavende leje m.v. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Finansielle gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter Leverandører af varer og tjenesteydelser samt Anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

SELSKABSSKAT

Aktuel skat

Selskabet er skattepligtig i Tyskland af selskabets aktivitet ved udlejning af ejendomme med fast driftssted i Tyskland. Den tyske skattepligtige indkomst opgøres efter tyske skatteregler. Den tyske skattesats andrager p.t. 15,83 %. Den tyske skattepligt ophørte ved salg af ejendommene pr. 31. december 2014.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S af indtægter og udgifter, der ikke vedrører aktivitet af udlejning af fast ejendom i Tyskland.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2015	2014
Lejeindtægter.....	0	7.386.798
Driftsomkostninger.....	<u>-173.962</u>	<u>-1.410.210</u>
Bruttoresultat.....	-173.962	5.976.588
Administrationsomkostninger.....	<u>-40.843</u>	<u>-511.432</u>
Resultat af primær drift.....	-214.805	5.465.156
Avance ved salg af ejendomme.....	<u>134.627</u>	<u>15.493.517</u>
Resultat før finansiering og skat.....	-80.178	20.958.673
Finansielle indtægter.....	1.388.212	1.446
Finansielle omkostninger.....	<u>0</u>	<u>-2.393.746</u>
2 Finansielle poster, netto.....	<u>1.388.212</u>	<u>-2.392.300</u>
Resultat før skat.....	1.308.034	18.566.373
1 Skat af årets resultat.....	<u>-388.569</u>	<u>-3.042.936</u>
Årets resultat.....	<u>919.465</u>	<u>15.523.437</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat.....	-8.080.535	
Foreslået udbytte.....	<u>9.000.000</u>	
	<u>919.465</u>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Aktiver	2015	2014
	<i>Omsætningsaktiver:</i>		
	Tilgodehavende leje m.v.....	21.060	111.535
	Andre tilgodehavender.....	198.301	0
1	Selskabsskat.....	741.347	846.873
	Mellemværende med moderselskab.....	74.229.599	0
	Likvide beholdninger.....	2.988.969	90.090.695
	Omsætningsaktiver i alt.....	78.179.276	91.049.103
	Aktiver i alt.....	78.179.276	91.049.103
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Selskabskapital	7.835.625	7.815.780
	Overført resultat.....	2.660.933	68.728.970
	Foreslået udbytte.....	67.162.500	0
3	Egenkapital i alt.....	77.659.058	76.544.750
	Leverandør af varer og tjenesteydelser.....	258.060	1.738.275
	Mellemværende med moderselskab.....	0	12.240.717
	Anden gæld.....	31.828	206.091
	Periodeafgrænsningsposter.....	230.330	319.270
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	520.218	14.504.353
	Gældsforpligtelser i alt.....	520.218	14.504.353
	Passiver i alt.....	78.179.276	91.049.103
4-5	Noter uden henvisning		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 1 - Skat af årets resultat

	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1.....		-846.873
Kursregulering af primo tilgodehavende.....		-2.173
Regulering vedr. tidligere år.....	-107.642	107.699
Skat af årets resultat.....	-280.927	281.075
Betalt i året vedr. 2015.....		-281.075
	<u>-388.569</u>	<u>-741.347</u>

Note 2 - Finansielle poster

	2015	2014
<i>Finansielle indtægter</i>		
Renter af bankindestående.....	686	1.446
Renter Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	1.387.526	0
	<u>1.388.212</u>	<u>1.446</u>
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	0	355.882
Øvrige renter.....	0	30.043
Renter af gæld til kreditinstitutter i Berlin.....	0	2.007.821
	<u>0</u>	<u>2.393.746</u>

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 3 - Egenkapital

Udviklingen i egenkapitalen sammensættes således:

Egenkapital 1/1 2015.....		76.544.750
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....		194.354
Årets resultat.....		919.465
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancedagens kurs.....		489
Egenkapital 31/12 2015.....		<u>77.659.058</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Aktiekapital:

Saldo 1/1 2015.....	7.815.780	
Omregning fra primo til ultimo valutakurs.....	<u>19.845</u>	7.835.625

Overført overskud:

Saldo 1/1 2015.....	68.728.970	
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....	174.509	
Årets resultat.....	919.465	
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancedagens kurs.....	<u>489</u>	<u>69.823.433</u>
Egenkapital 31/12 2015.....		<u>77.659.058</u>

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

p

Note 4 - Medarbejderforhold

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

Note 5 - Ejerforhold

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, København og indgår i koncernregnskabet.