

## **K/S Hellebarden**

**CVR-nr. 31874424**

## **Årsrapport 2016**

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. februar 2017

---

Inge Nilsson  
Dirigent

## **K/S Hellebarden**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **K/S Hellebarden**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Hellebarden.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. januar 2017

### **Bestyrelse**

Inge Nilsson  
Formand

Jesper Høvelskov

Claus Fadum Nissen

## **K/S Hellebarden**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i K/S Hellebarden**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hellebarden for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

København, den 13. januar 2017

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 15915641

Rene Jakobsen  
Statsautoriseret revisor

## **K/S Hellebarden**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 1.370.483, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 29.015.281, og en egenkapital på kr. 3.506.034. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

#### **Personaleforhold**

Selskabet har ikke haft ansatte i 2016.

## **K/S Hellebarden**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Hellebarden Vestre Havnepromenade 21 9000 Aalborg
CVR-nr.	31874424
Stiftelsesdato	8. oktober 2008
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Inge Nilsson, Formand Jesper Høvelskov Claus Fadum Nissen
<b>Revisor</b>	CHRISTENSEN KJÆRULFF Statsautotiseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K CVR-nr.: 15915641

## **K/S Hellebarden**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Formål med intern regnskab**

Vi har i det interne regnskab medtaget noteoplysninger, som ikke er lovkrævede i Årsregnskabsloven. Disse oplysninger er medtaget alene til kapitalejernes og ledelsens interne brug.

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for K/S Hellebarden for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **K/S Hellebarden**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	10 år	0%

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

K/S Hellebarden er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten påhviler de enkelte kommanditister. Der afsættes derfor hverken aktuel eller udskudt skat.

### **Balancen**

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder m.v. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på erhvervede immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Endvidere foretages årligt nedskrivningstest på eventuelle igangværende og aktiverede udviklingsprojekter. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **K/S Hellebarden**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Udbytte for regnskabsåret**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## K/S Hellebarden

### Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.907.159</b>	<b>1.827.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.290	-43.290
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.863.869</b>	<b>1.784.642</b>
Finansielle indtægter		512	6.250
Andre finansielle omkostninger		-493.898	-1.187.009
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.370.483</b>	<b>603.883</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.370.483</b>	<b>603.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		253.000	259.000
Overført resultat		1.117.483	344.883
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.370.483</b>	<b>603.883</b>

**K/S Hellebarden****Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	1	86.580	129.870
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>86.580</b>	<b>129.870</b>
Investeringsjendomme	2	28.218.315	28.218.315
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.218.315</b>	<b>28.218.315</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.304.895</b>	<b>28.348.185</b>
Andre tilgodehavender		7.969	30.430
Periodeafgrænsningsposter		0	13.648
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.969</b>	<b>44.078</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>702.417</b>	<b>2.433.160</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>710.386</b>	<b>2.477.238</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.015.281</b>	<b>30.825.423</b>

**K/S Hellebarden****Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		918.752	918.752
Overført resultat		2.334.282	1.218.692
Udbytte for regnskabsåret		253.000	259.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>3.506.034</b>	<b>2.396.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.034.677	26.039.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>23.034.677</b>	<b>26.039.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter, afdrag inden for 12 mdr.		1.049.413	827.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Anden gæld		1.412.157	1.549.979
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.474.570</b>	<b>2.389.979</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.509.247</b>	<b>28.428.979</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.015.281</b>	<b>30.825.423</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## K/S Hellebarden

### Noter

#### 1. Erhvervede immaterielle anlægsaktiver

Kostpris primo	432.900	432.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>432.900</b>	<b>432.900</b>
Af- og nedskrivninger primo	-303.030	-259.740
Årets afskrivninger	-43.290	-43.290
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-346.320</b>	<b>-303.030</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>86.580</b>	<b>129.870</b>

#### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	28.218.315	28.218.315
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.218.315</b>	<b>28.218.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.218.315</b>	<b>28.218.315</b>

Offentlig ejendomsværdi kr. 15.750.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi svarende til et afkastkrav på 6,20%. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af forventede vedligeholdelsesomkostninger på 50 kr. pr. kvm.

#### 3. Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	918.752	1.216.799	259.000	2.394.551
Udbetalt udbytte fra sidste år			-259.000	-259.000
Forslag til årets resultatdisponering		1.117.483	253.000	1.370.483
	<b>918.752</b>	<b>2.334.282</b>	<b>253.000</b>	<b>3.506.034</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	23.034.677	1.049.413	18.726.539
	<b>23.034.677</b>	<b>1.049.413</b>	<b>18.726.539</b>

Den skattemæssige kursværdi af restgælden på prioritetsgælden er kr. 24.664.863.

#### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, TDKK 24.084 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 28.218.