

---

# ***Ejendomsselskabet Helgstrand ApS***

Uggerhalnevej 80, 9310 Vodskov

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 32 15 01 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/11 2016

Lars Andreas Helgstrand  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Helgstrand ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 15. november 2016

### **Direktion**

Lars Andreas Helgstrand  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Helgstrand ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Helgstrand ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Marianne Fog Jørgensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Helgstrand ApS  
Uggerhalnevej 80  
9310 Vodskov

CVR-nr.: 32 15 01 44  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Aalborg

**Direktion**

Lars Andreas Helgstrand

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helgstrand ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom samt at drive anden i forbindelse hermed stående virksomhed, herunder gennem datterselskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 611.472, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.574.993.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.770.567</b>	<b>3.133.777</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.332.017	-1.014.162
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.438.550</b>	<b>2.119.615</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-849.764	-4.860
Finansielle indtægter	3	1.673	209
Finansielle omkostninger	4	-2.136.062	-1.583.272
<b>Resultat før skat</b>		<b>-545.603</b>	<b>531.692</b>
Skat af årets resultat	5	-65.869	-112.818
<b>Årets resultat</b>		<b>-611.472</b>	<b>418.874</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-611.472	418.874
		<b>-611.472</b>	<b>418.874</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Erhvervede lignende rettigheder		87.000	87.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>87.000</b>	<b>87.000</b>
Grunde og bygninger		73.276.803	54.429.396
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.718.367	4.958.031
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>77.995.170</b>	<b>59.387.427</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	85.800
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>85.800</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>78.082.170</b>	<b>59.560.227</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.471	0
Andre tilgodehavender		1.489.097	19.644
Selskabsskat		748.635	246.938
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.306.203</b>	<b>266.582</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.456.019</b>	<b>152.844</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.762.222</b>	<b>419.426</b>
<b>Aktiver</b>		<b>95.844.392</b>	<b>59.979.653</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.699.993	-1.088.521
<b>Egenkapital</b>	9	<b>-1.574.993</b>	<b>-963.521</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	2.113.406	1.545.840
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		648.539	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.761.945</b>	<b>1.545.840</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.244.730	27.883.153
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>43.244.730</b>	<b>27.883.153</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	979.894	405.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.660.662	30.982.013
Anden gæld		772.154	127.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.412.710</b>	<b>31.514.181</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.657.440</b>	<b>59.397.334</b>
<b>Passiver</b>		<b>95.844.392</b>	<b>59.979.653</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har en negativ egenkapital på DKK 1.574.993 og aktiviteten er udlejning af ejendomme. Selskabet har fremtidige forpligtelser på afdrag og forretning af lån i ejendomme, som er afhængig af selskabets huslejeindtægter. Selskabets søsterselskab, som er den største lejer, Helgstrand Dressage A/S, har givet tilsagn om at yde økonomisk støtte til selskabet ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og afvikling af selskabets økonomiske forpligtelser til og med 30. juni 2017.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.332.017	1.014.162
	<b>1.332.017</b>	<b>1.014.162</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.672	0
Andre finansielle indtægter	1	0
Valutakursreguleringer	0	209
	<b>1.673</b>	<b>209</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.713.361	1.010.674
Andre finansielle omkostninger	397.892	572.598
Valutakurstab	24.809	0
	<b>2.136.062</b>	<b>1.583.272</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-501.697	-246.938
Årets udskudte skat	567.566	359.756
	<b>65.869</b>	<b>112.818</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede lignende rettig- heder DKK
Kostpris 1. juli	87.000
Kostpris 30. juni	87.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>87.000</b>

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	57.511.999	6.335.147
Tilgang i årets løb	19.745.223	194.537
Kostpris 30. juni	77.257.222	6.529.684
Ned- og afskrivninger 1. juli	3.082.603	1.377.116
Årets afskrivninger	897.816	434.201
Ned- og afskrivninger 30. juni	3.980.419	1.811.317
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>73.276.803</b>	<b>4.718.367</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 37.200.000.

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	125.000	125.000
Kostpris 30. juni	125.000	125.000
Værdireguleringer 1. juli	-39.200	-34.340
Årets opskrivninger, netto	-849.764	-4.860
Værdireguleringer 30. juni	-888.964	-39.200
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	763.964	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>85.800</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
B1 ApS	Uggerhalnevej 80,1	125.000	100%	-763.964	-849.764

## 9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-1.088.521	-963.521
Årets resultat	0	-611.472	-611.472
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.699.993</b>	<b>-1.574.993</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.113.406	1.545.840
	<b>2.113.406</b>	<b>1.545.840</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	39.984.456	26.567.000
Mellem 1 og 5 år	3.260.274	1.316.153
Langfristet del	43.244.730	27.883.153
Inden for 1 år	979.894	405.000
	<b>44.224.624</b>	<b>28.288.153</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>73.276.803</u>	<u>54.429.396</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger	<u>73.102.597</u>	<u>54.429.396</u>

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Wama Consult ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helgstrand ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Wama Consult ApS har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.



# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger og administration.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Immaterielle anlægsaktiver

Betalingsrettigheder måles til kostpris. Der afskrives ikke på betalingsrettigheder, da forbrugstid ikke kan skønnes pålideligt.

# Regnskabspraksis

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Hegn, ridebaner og staldinventar	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.