

Helledig Ejendomme ApS

Alfred Munkholms Vej 19, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 37 36 00



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Som dirigent:



Søren H. Andersen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016
Direktion:



Søren Helledig Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Helledig Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Helledig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren V. Nejmann
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Helledig Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Alfred Munkholms Vej 19, 9000 Aalborg
CVR-nr.	33 37 36 00
Stiftet	21. december 2010
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Helledig Andersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 481.660 kr. mod 1.437.684 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 8.397.100 kr.

Selskabet er fusioneret med Helledig Ejendomsinvest ApS med virkning pr. 1. januar 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	2.026.693	2.593.319
2	Personaleomkostninger	-154.037	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.872.656	2.593.319
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	470.502
	Resultat før finansielle poster	1.872.656	3.063.821
3	Finansielle indtægter	51.445	0
4	Finansielle omkostninger	-1.304.103	-1.207.788
	Resultat før skat	619.998	1.856.033
5	Skat af årets resultat	-138.338	-418.349
	Årets resultat	481.660	1.437.684
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	481.660	1.437.684
		481.660	1.437.684

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendomme	73.930.998	53.400.001
		<u>73.930.998</u>	<u>53.400.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	73.930.998	53.400.001
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	698.053	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	70.591	0
	Andre tilgodehavender	11.049	4.060
	Periodeafgrænsningsposter	8.285	110.541
		<u>787.978</u>	<u>114.601</u>
	Likvide beholdninger	0	837
	Omsætningsaktiver i alt	787.978	115.438
	AKTIVER I ALT	74.718.976	53.515.439
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	8.317.100	7.834.026
	Egenkapital i alt	8.397.100	7.914.026
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.971.936	1.727.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.971.936	1.727.000
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	48.727.947	31.870.892
		<u>48.727.947</u>	<u>31.870.892</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	483.000	775.000
	Gæld til banker	104.521	2.670.466
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	301.347	161.276
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.164.861	7.441.756
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	141.749
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.117	0
	Anden gæld	3.563.147	813.274
		<u>15.621.993</u>	<u>12.003.521</u>
	Gældsforpligtelser i alt	64.349.940	43.874.413
	PASSIVER I ALT	74.718.976	53.515.439

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	7.834.026	7.914.026
Tilgang ved fusion/køb af virksomhed	0	1.414	1.414
Overført, jf. resultatdisponering	0	481.660	481.660
Egenkapital 31. december 2016	80.000	8.317.100	8.397.100

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1: Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Punkt 1: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som følge af lempelsesbestemmelsen for denne ændring.

Ovenstående ændring har således ikke nogen beløbsmæssig effekt for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v., hvor deltagerne er under modervirksomhedens kontrol, anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen, med tillæg af efterfølgende forbedringer. Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

Efterfølgende måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker systematisk ved anvendelse af en uafhængig valuarvurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommenes brugstid.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	119.716	0
Pensioner	15.000	0
Andre omkostninger til social sikring	852	0
Andre personaleomkostninger	18.469	0
	<u>154.037</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.053	0
Andre finansielle indtægter	43.392	0
	<u>51.445</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	227.041	218.600
Andre finansielle omkostninger	1.077.062	989.188
	<u>1.304.103</u>	<u>1.207.788</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-70.591	141.749
Årets regulering af udskudt skat	208.929	276.600
	<u>138.338</u>	<u>418.349</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	47.802.319
Tilgang ved fusion/køb af virksomhed	8.427.412
Tilgang i årets løb	12.103.585
Kostpris 31. december 2016	68.333.316
Værdireguleringer 1. januar 2016	5.597.682
Værdireguleringer 31. december 2016	5.597.682
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	73.930.998

Heraf indregnet renter 163.667 kr.

kr.	2016	2015
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 80 stk. a nom. 1.000,00 kr.	80.000	80.000
	80.000	80.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	49.210.947	483.000	48.727.947	46.771.797
	49.210.947	483.000	48.727.947	46.771.797

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Helledig Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.211 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 73.931 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.