

**Helena Park ApS**  
**CVR-nr. 36549580**  
**Algade 31**  
**9000 Aalborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Lars Beltoft Ørbæk

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Helena Park ApS  
Algade 31  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36549580  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 24.02.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Lars Beltoft Ørbæk  
Daniel Høygård Ørbæk

### **Direktion**

Lars Beltoft Ørbæk

### **Bank**

Jyske Bank  
Toldbod Plads 1  
9000 Aalborg

### **Advokat**

Hovmøller & Thorup  
Strandvejen 4, 1  
9000 Aalborg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24.02.2015 - 31.12.2015 for Helena Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 24.02.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.03.2016

### Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

### Bestyrelse

Lars Beltoft Ørbæk

Daniel Høygård Ørbæk

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Helena Park ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Helena Park ApS for regnskabsåret 24.02.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24.02.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 21.03.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår. Årets regnskabsmæssige overskud efter skat er 1.196.790 kr. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Ledelsen har værdiansat ejendommen til dagsværdi.

Det forventes, at regnskabsåret 2016 vil udvise et tilfredsstillende resultat, idet aktiviteten fortsættes uændret.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægten ved udlejning indgår i resultatopgørelsen med 10 måneders lejeindtægt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.990.830</b>
Personaleomkostninger		(35.046)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.955.784</b>
Andre finansielle indtægter		340.040
Andre finansielle omkostninger		(731.392)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.564.432</b>
Skat af ordinært resultat	1	(367.642)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.196.790</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		333.333
Overført resultat		863.457
		<b>1.196.790</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		53.525.105
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>53.525.105</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>53.525.105</u>
Andre tilgodehavender		85.400
<b>Tilgodehavender</b>		<u>85.400</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.322.576</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.407.976</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>54.933.081</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		863.457
Forslag til udbytte for regnskabsåret		333.333
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.696.790</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.014.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>42.014.326</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.737.058
Skyldig selskabsskat		367.642
Anden gæld		1.117.265
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.221.965</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>53.236.291</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>54.933.081</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	0	0	500.000
Årets resultat	0	863.457	333.333	1.196.790
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>863.457</b>	<b>333.333</b>	<b>1.696.790</b>

## Noter

	<b>2015 kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>	
Aktuel skat	367.642
	<b>367.642</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Tilgange	53.525.105
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.525.105</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>53.525.105</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	40.659.553
	<b>40.659.553</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.	