

Ejendomsselskabet Hellebæk ApS

CVR-nummer 25 94 00 24

Årsrapporten 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2014

Gitte Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hellebæk ApS Nordre Strandvej 217 A 3140 Ålgårde Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Gitte Christensen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Jyske Bank I. L. Tvedesvej 7 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	2. maj 2001
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2013	2012	2011	2010	2009
Bruttofortjeneste	227	226	226	233	210
Resultat af primær drift	202	202	202	209	189
Finansielle poster, netto	(471)	11	(467)	141	168
Årets resultat	(203)	158	(199)	263	270
Anlægsaktiver	2.273	2.297	2.322	2.372	2.390
Omsætningsaktiver	2.062	2.397	2.265	648	441
Aktiver i alt	4.335	4.694	4.587	3.020	2.831
Anpartskapital	240	240	240	240	240
Egenkapital	328	532	373	573	310
Hensættelser	-	-	-	5	-
Langfristet gæld	1.254	1.424	1.579	1.651	1.719
Kortfristet gæld	2.753	2.739	2.635	791	802
Passiver i alt	4.335	4.694	4.587	3.020	2.831

Nøgletal i %

Afkastningsgrad	4,7	4,3	4,4	6,9	6,7
Likviditetsgrad	74,9	87,5	86,0	81,9	55,0
Soliditetsgrad	7,6	11,3	8,1	19,0	10,9
Forrentning af egenkapitalen	-47,3	35,0	-42,1	59,5	154,0

Antal medarbejdere - - - - -

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den 7. maj 2014

Direktion

Gitte Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hellebæk ApS:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Helsingør, den 7. maj 2014

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge visse af reglerne for klasse C virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, drift og vedligehold af lokaler, tab på debitorer mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der har karakter af anlægsinvestering indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under Skyldig selskabsskat eller Aktuelle skattetilgodehavender.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
	226.703	225.895
1	24.350	24.350
	202.353	201.545
	14.625	250.031
	485.986	239.340
	-269.008	212.236
2	-65.766	53.959
	-203.242	158.277
	0	0
	-203.242	158.277
	-203.242	158.277

Balance 31. december
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Grunde og bygninger	2.273.047	2.297.397
3 Materielle anlægsaktiver	2.273.047	2.297.397
Anlægsaktiver	2.273.047	2.297.397
Andre tilgodehavender	16.000	11.617
Udskudt skatteaktiv	72.802	7.036
Tilgodehavender	88.802	18.653
Andre værdipapirer og kapitalandele	29.250	15.710
Likvide beholdninger	1.943.519	2.362.702
Omsætningsaktiver	2.061.571	2.397.065
Aktiver i alt	4.334.618	4.694.462

Balance 31. december

Passiver

Note	2013	2012
Anpartskapital	240.385	240.385
Overført resultat	88.098	291.340
4 Egenkapital	328.483	531.725
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.254.086	1.423.540
Langfristet gæld	1.254.086	1.423.540
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	169.721	169.067
Kreditinstitutter i øvrigt	2.355.000	2.355.000
Anden gæld	227.328	215.130
Kortfristet gæld	2.752.049	2.739.197
Gæld	4.006.135	4.162.737
Passiver i alt	4.334.618	4.694.462
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	24.350	24.350
	24.350	24.350
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	-65.766	53.959
	-65.766	53.959
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsespris 1. januar	2.550.471	2.550.471
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	2.550.471	2.550.471
Afskrivninger 1. januar	253.074	228.724
Årets afskrivninger	24.350	24.350
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	277.424	253.074
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.273.047	2.297.397

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	240.385	291.340
Årets resultat	0	-203.242
Egenkapital 31. december	240.385	88.098

5 Langfristede gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder kr. 567.472 til betaling efter 5 år.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld 1.423tkr er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Endvidere er der givet pant i ejendomme for 700tkr samt indestående på bankkonti på 2.363tkr for selskabets gæld til kreditinstitut.

Der er kautioneret for søsterselskaberne, Servicefirmaet Renell A/S og Tinvej 20 ApS samlede engagement med kreditinstitut.