



Hellestrup Ejendomsadministration ApS

Tjørnedevej 131

4340 Tølløse

CVR-nr. 18627302

Årsrapport for 2019

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juli 2020

Ib Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Hellestrup Ejendomsadministration ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 7. juli 2020

Direktion

Ib Andersen
Direktør

Hellestrup Ejendomsadministration ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Hellestrup Ejendomsadministration ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hellestrup Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 7. juli 2020

RevisorGården

Godkendte Revisorer A/S

CVR-nr. 19720705

Roland Petersen
Registreret revisor
mne17408

Hellestrup Ejendomsadministration ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hellestrup Ejendomsadministration ApS Tjørnedevej 131 4340 Tølløse
CVR-nr.	18627302
Stiftelsesdato	31. maj 1995
Hjemsted	Holbæk
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Ib Andersen, Direktør
Revisor	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk
Telefon	59446577
E-mail	info@rgh.dk
Hjemmeside	www.rgh.dk
CVR-nr.	19720705

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendommene måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 4.522. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktor, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en ændring af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 36 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -174.382, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 4.736.249, og en egenkapital på kr. 1.712.417.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Hellestrup Ejendomsadministration ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for grunde og bygninger der har været indregnet til kostpris til investeringsejendomme som indregnes til dagsværdi.

Ændringen har medført at ejendommen indregnes til dagsværdi hvor dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 10 i 2018. Ændringen i årets skat på baggrund af praksisændringen påvirkes forværres med t.kr. 61 i 2018, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.kr. 51 i 2018. Balance summen forøges med t.kr. 278 i 2018, mens egenkapitalen pr. 31. december 2019 forøges med t.kr. 217 i 2018.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges,

Anvendt regnskabspraksis

og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt forbrugsudgifter, ejendomsskatter og forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke pålægges lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til auto- og maskindrift samt administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
---	--------	----

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut mm.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopførelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		130.258	130.102
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.400	-6.400
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-168.000	-71.000
Driftsresultat		-44.142	52.702
Andre finansielle indtægter		586	235
Finansielle omkostninger		-86.170	-107.917
Resultat før skat		-129.726	-54.980
Skat af årets resultat		-44.656	-47.344
Årets resultat		-174.382	-102.324
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		30.000	30.000
Overført resultat		-204.382	-132.324
Resultatdisponering		-174.382	-102.324

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.867	12.267
Investeringsjendomme		4.522.000	4.690.000
Materielle anlægsaktiver		4.527.867	4.702.267
Anlægsaktiver		4.527.867	4.702.267
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.200	4.500
Periodeafgrænsningsposter		3.000	3.173
Tilgodehavender		14.200	7.673
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.880	24.120
Værdipapirer og kapitalandele		26.880	24.120
Likvide beholdninger		167.302	145.032
Omsætningsaktiver		208.382	176.825
Aktiver		4.736.249	4.879.092

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		220.000	220.000
Overført resultat		1.462.417	1.666.799
Udbytte for regnskabsåret		30.000	30.000
Egenkapital		1.712.417	1.916.799
Hensættelser til udskudt skat		348.225	313.559
Hensatte forpligtelser		348.225	313.559
Gæld til kreditinstitutter		2.205.594	2.252.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.205.594	2.252.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	21.000
Selskabsskat		8.001	785
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		321.262	272.149
Deposita		119.750	102.800
Kortfristede gældsforpligtelser		470.013	396.734
Gældsforpligtelser		2.675.607	2.648.734
Passiver		4.736.249	4.879.092
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

Direktionen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.205.594	0	1.700.000
	2.205.594	0	1.700.000

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring af diskonteringsfaktorerne med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 36 t.kr., jf. omtale heraf i note 7.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 2.126 er der givet pant i ejendommene Tjørnedevej 131, Overbygade 18 og Sandby 23, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 4.522.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve i ejendomme på i alt tkr. 425. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 4.522. Herudover er der stillet personlig kaution.

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommene består af 3 udlejningsejendomme til beboelse, beliggende i Holbæk og Odsherred kommune. Ejendommene er anskaffet henholdsvis i 1995, 1997 og 2000. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakt, som ikke er tidsbegrænset. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cashflowmodel, baseret på forventede fremtidige pengestrømme.

Afkastniveauet er fastsat ud fra markedslejerapporter udarbejdet af ekstern erhvervsrådgiver/valuar.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

De væsentligste faktorer i fastlæggelse af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på 0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på 36 t.kr. Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægterne på 22 t.kr., som vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommen på 312 t.kr.