

# Ejendomsselskabet Helleskov ApS

Industrivej 24-26, 8800 Viborg  
CVR-nr. 24 22 17 76

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.05.24

Helle Nybo Holmberg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Helleskov ApS  
Industrivej 24-26  
8800 Viborg  
Danmark  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 24 22 17 76  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jacob Nybo Jensen  
Helle Nybo Holmberg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet Helleskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. april 2024

**Direktionen**

Jacob Nybo Jensen

Helle Nybo Holmberg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hellekov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hellekov ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. april 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29497

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.288.943</b>	<b>1.286.965</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-421.238	-421.238
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>867.705</b>	<b>865.727</b>
2	Finansielle indtægter	814	34.705
3	Finansielle omkostninger	-133.176	-27.810
	<b>Resultat før skat</b>	<b>735.343</b>	<b>872.622</b>
	Skat af årets resultat	-161.808	-191.970
	<b>Årets resultat</b>	<b>573.535</b>	<b>680.652</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	500.000
	Overført resultat	-926.465	180.652
	<b>I alt</b>	<b>573.535</b>	<b>680.652</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	15.763.239	16.184.477
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.763.239</b>	<b>16.184.477</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.763.239</b>	<b>16.184.477</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.705	34.705
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>34.705</b>	<b>34.705</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>688.715</b>	<b>514.237</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>723.420</b>	<b>548.942</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.486.659</b>	<b>16.733.419</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	5.211.308	5.323.385
	Overført resultat	3.552.377	4.366.765
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.763.685</b>	<b>10.690.150</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.183.423	2.209.429
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.183.423</b>	<b>2.209.429</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.178.220	2.681.451
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.178.220</b>	<b>2.681.451</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	512.270	495.645
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	217.976	0
	Deposita	250.000	250.000
	Selskabsskat	187.813	217.975
	Anden gæld	182.272	188.769
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.361.331</b>	<b>1.152.389</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.539.551</b>	<b>3.833.840</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.486.659</b>	<b>16.733.419</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	500.000	5.323.385	4.366.765	500.000
Afskrivninger i året	0	-112.077	0	0
Af- og nedskrivninger i året	0	0	112.077	0
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-926.465	1.500.000
Saldo pr. 31.12.23	500.000	5.211.308	3.552.377	1.500.000

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom

	2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	-------------

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	34.705
Renteindtægter i øvrigt	814	0
I alt	814	34.705

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	124.137	18.771
Øvrige finansielle omkostninger	9.039	9.039
I alt	133.176	27.810

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.23	15.265.255
Kostpris pr. 31.12.23	15.265.255
Opskrivninger pr. 01.01.23	6.825.205
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-143.689
Opskrivninger pr. 31.12.23	6.681.516
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-5.905.983
Afskrivninger i året	-277.549
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-6.183.532
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	15.763.239
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	9.081.723

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	512.270	0	2.690.490	3.177.096
I alt	512.270	0	2.690.490	3.177.096

## 6. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 13.726.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Nybo International A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.739 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.763.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt t.DKK 2.960 og skadeløsbrev på ialt t.DKK 1.640 der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.763.

Selskabets ejerpantebreve på t.DKK 2.960 og skadesløsbrev på t.DKK 1.640 i alt t.DKK 4.600 med pant i grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Sikret gæld i tilknyttede virksomheder udgør på balancedagen t.DKK 13.726 Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 15.763.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	3.183.790

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.