

# Helsted Boligudlejning ApS

Køsters Allé 7, st., 8900 Randers C  
CVR-nr. 25 84 60 87

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.03.16

Lars Secher Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Helsted Boligudlejning ApS  
Køsters Allé 7, st.  
8900 Randers C  
Telefon: 86 41 86 00  
Hjemsted: Randers C  
CVR-nr.: 25 84 60 87

---

**Direktion**

---

Lars Secher Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Østjydsk Bank A/S

---

**Modervirksomhed**

---

H Bolig Holding ApS, Køsters Alle 7, st.

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Helsted Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 8. marts 2016

**Direktionen**

Lars Secher Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Helsted Boligudlejning ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Helsted Boligudlejning ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger**

*Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet*

Uden det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor virksomheden redegør for virksomhedens evner til driften. Vi er enige i ledelsens beskrivelse.

Hobro, den 8. marts 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Sand Jensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af lejligheder, finansiering og dermed forbunden virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 23.519 mod DKK 36.707 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 304.920.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets ledelse arbejder fortsat på tiltag til at bedre selskabets indtjening. Det forventes ved de igangsatte tiltag, at årets resultat for det kommende år vil udvise et større overskud.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke i øvrigt indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>469.029</b>	<b>473.188</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-107.337	-103.002
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>361.692</b>	<b>370.186</b>
Andre finansielle omkostninger	-338.173	-333.479
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-338.173</b>	<b>-333.479</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>23.519</b>	<b>36.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	23.519	36.707
<b>I alt</b>	<b>23.519</b>	<b>36.707</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	10.190.961	10.256.699
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.443	91.749
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.260.404</b>	<b>10.348.448</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.260.404</b>	<b>10.348.448</b>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	13.003	13.003
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>13.003</b>	<b>13.003</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.055	1.055
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.125	13.125
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>19.180</b>	<b>14.180</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.575</b>	<b>800</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>36.758</b>	<b>27.983</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.297.162</b>	<b>10.376.431</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-195.080	-218.599
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>304.920</b>	<b>281.401</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.963.904	5.967.294
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.963.904</b>	<b>5.967.294</b>
	Gæld til kreditinstitutter	2.975.759	3.096.759
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	160.036	173.586
	Anden gæld	892.543	857.391
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.028.338</b>	<b>4.127.736</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.992.242</b>	<b>10.095.030</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.297.162</b>	<b>10.376.431</b>

5 Eventualaktiver

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	30
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

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

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

### Tilgodehavender

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

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

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

### **Aktuelle og udskudte skatter**

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

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets kreditfaciliteter bliver årligt forhandlet på baggrund af selskabets årsrapport. Det vurderes, at de nuværende kreditrammer dækker den nødvendige likviditet til det kommende regnskabsår.

Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at virksomhedens kreditfaciliteter opretholdes og forlænges.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	10.535.779	188.004
Tilgang i året	19.293	0
Kostpris pr. 31.12.15	10.555.072	188.004
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	279.080	96.255
Afskrivninger i året	85.031	22.306
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	364.111	118.561
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	10.190.961	69.443
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.15	95.000	0

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	-255.306
Forslag til resultatdisponering	0	36.707
Saldo pr. 31.12.14	500.000	-218.599

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	-218.599
Forslag til resultatdisponering	0	23.519
Saldo pr. 31.12.15	500.000	-195.080

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	5.730.293	5.963.904	5.967.294

**5. Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på t.DKK 263. Aktivet er for indeværende ikke aktiveret i årsrapporten, som følge af, at det endnu ikke har været muligt at anvende underskuddet indenfor 3 til 5 år.



## 6. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.967 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.611.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 70, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der givet pant i ovennævnte grunde og bygninger for t.DKK 273 pr. 31.12.15.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 579. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.