

**Helsted Boligudlejning ApS**  
**Hovedvejen 21**  
**8920 Randers NV**

**CVR-nr. 25846087**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2020 - 31. december 2020**  
**(Selskabets 21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1 / 7 - 2021

**Dirigent**

Carsten Lundby Andersen

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Helsted Boligudlejning ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 1. juli 2021

Direktion:

Carsten Lundby

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Helsted Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Helsted Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 vedrørende 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 og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Aarhus, den 1. juli 2021

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk  
Statsautoriseret revisor  
MNE34278

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Helsted Boligudlejning ApS  
Hovedvejen 21  
8920 Randers NV

CVR nr.: 25846087

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Carsten Lundby Andersen

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Helsted Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %
Bygninger	25 år	50-85 %

Der afskrives ikke på grunde.

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital - 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.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>212.487</b>	<b>322.548</b>
Personaleomkostninger	1	14.830	-39.606
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>197.656</b>	<b>362.154</b>
Afskrivninger		76.649	76.605
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>121.007</b>	<b>285.549</b>
Finansielle indtægter	2	0	15.267
Finansielle omkostninger	3	117.322	445.350
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.685</b>	<b>-144.534</b>
Skat af årets resultat	4	17.660	-14.953
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.975</b>	<b>-129.581</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-13.975	-129.581
Overført fra tidligere år		-625.219	-495.638
<b>Til disposition</b>		<b>-639.194</b>	<b>-625.219</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		-639.194	-625.219
<b>I alt</b>		<b>-639.194</b>	<b>-625.219</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.196.745</u>	<u>8.273.394</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.196.745</u></b>	<b><u>8.273.394</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.196.745</u></b>	<b><u>8.273.394</u></b>
Likvide beholdninger		<u>157.629</u>	<u>189.361</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>157.629</u></b>	<b><u>189.361</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>157.629</u></b>	<b><u>189.361</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.354.374</u></b>	<b><u>8.462.755</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud		-639.194	-625.219
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-139.194</b>	<b>-125.219</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	26.692
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>26.692</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	5.925.968	6.095.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.925.968</b>	<b>6.095.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.000	65.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.174.794	2.126.923
Selskabsskat		44.352	29.480
Anden gæld		273.455	244.879
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.567.600</b>	<b>2.466.282</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.493.568</b>	<b>8.561.282</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.354.374</b>	<b>8.462.755</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Kontraktlige forpligtelser	8		
Eventualposter	9		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Gager og lønninger	5.809	-40.353
	Andre omkostninger til social sikring	1.136	474
	Øvrige personaleomkostninger	7.886	273
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>14.830</b>	<b>-39.606</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0.		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Øvrige finansielle indtægter	0	15.267
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>15.267</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.563	35.842
	Øvrige finansielle omkostninger	74.759	409.508
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>117.322</b>	<b>445.350</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årets aktuelle skat	44.352	29.480
	Årets udskudte skat	-26.692	-44.433
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>17.660</b>	<b>-14.953</b>

## Noter til årsrapporten

5	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Nykredit, Bredstrupsgade 16, st. 2	715.069	736.000
	Nykredit, Nålemagervej 89	272.041	280.000
	Nykredit, Nålemagervej 81	527.566	543.000
	Nykredit, Nålemagervej 111	1.384.753	1.396.000
	Nykredit, Gl. Hadsundv12B	1.462.553	1.500.000
	Nykredit, Platanvej 56, 1. mf	1.563.985	1.640.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.925.968</b>	<b>6.095.000</b>

### 6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der givet pant tkr. 6.121 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.200.

Til sikkerhed for mellemværende ejerforeninger er der givet pant tkr. 493 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve tkr. 2.530, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.200.

### 8 Kontraktlige forpligtelser

#### Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en månedlig ydelse på kr. 3.670.

Efter leasingperiodens udløb er selskabet forpligtet til at henvise til en køber af aktiver til kr. 80.000.

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualposter

#### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden C&S Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Lundby Andersen

---

Som Direktion NEM ID  
PID: 9208-2002-2-599989297058  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 12:04:59  
Underskrevet med NemID

## Morten Ballum Lind Birkebæk

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 54385333  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 12:07:39  
Underskrevet med NemID

## Carsten Lundby Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-599989297058  
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2021 kl.: 11:03:19  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 402efa38KxJ242692500

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).