

Helsted Boligudlejning ApS
Hovedvejen 21
8920 Randers NV

CVR-nr. 25846087

Årsrapport for
1. januar 2019 - 31. december 2019
(Selskabets 20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juli 2020

Dirigent

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2020

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 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 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 2020

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>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		322.548	1.275.424
Personaleomkostninger	1	-39.606	183.291
Resultat før afskrivninger		362.154	1.092.133
Afskrivninger		76.605	1.124.199
Resultat af primær drift		285.549	-32.066
Finansielle indtægter	2	15.267	0
Finansielle omkostninger	3	445.350	280.597
Resultat før skat		-144.534	-312.663
Skat af årets resultat	4	-14.953	71.125
Årets resultat		-129.581	-383.788
Resultatdisponering			
Årets resultat		-129.581	-383.788
Overført fra tidligere år		-495.638	-111.850
Til disposition		-625.219	-495.638
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-625.219	-495.638
I alt		-625.219	-495.638

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.273.394	8.349.999
Materielle anlægsaktiver i alt		8.273.394	8.349.999
Anlægsaktiver i alt		8.273.394	8.349.999
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	628.221
Andre tilgodehavender		0	47.851
Tilgodehavender i alt		0	676.072
Likvide beholdninger		189.361	57.314
Likvide beholdninger i alt		189.361	57.314
Omsætningsaktiver i alt		189.361	733.386
Aktiver i alt		8.462.755	9.083.385

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud	5	-625.219	-495.638
Egenkapital i alt		-125.219	4.362
Hensættelse til udskudt skat		26.692	71.125
Hensatte forpligtelser i alt		26.692	71.125
Gæld til realkreditinstitutter	6	6.095.000	5.921.484
Kreditinstitutter	7	0	1.086.406
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.095.000	7.007.890
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	112.838
Gæld til pengeinstitutter		0	1.595.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.000	50.329
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.126.923	0
Selskabsskat		29.480	0
Anden gæld		244.879	241.518
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.466.282	2.000.008
Gældsforpligtelser i alt		8.561.282	9.007.898
Passiver i alt		8.462.755	9.083.385
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2019	2018	
	Gager og lønninger	-40.353	0	
	Andre omkostninger til social sikring	474	0	
	Øvrige personaleomkostninger	273	183.291	
	Personaleomkostninger i alt	-39.606	183.291	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1.			
2	Finansielle indtægter	2019	2018	
	Øvrige finansielle indtægter	15.267	0	
	Finansielle indtægter i alt	15.267	0	
3	Finansielle omkostninger	2019	2018	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.842	0	
	Øvrige finansielle omkostninger	409.508	280.597	
	Finansielle omkostninger i alt	445.350	280.597	
4	Skat af årets resultat	2019	2018	
	Årets aktuelle skat	29.480	71.125	
	Årets udskudte skat	-44.433	0	
	Skat af årets resultat i alt	-14.953	71.125	
5	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Egenkapital i
		kapital	overskud	alt
	Saldo primo	500.000	-495.638	4.362
	Årets resultat	0	-129.581	-129.581
	Egenkapital ultimo	500.000	-625.219	-125.219

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2019	2018
	Nykredit, Bredstrupsgade 16, st. 2	736.000	0
	Nykredit, Nålemagervej 89	280.000	0
	Nykredit, Nålemagervej 81	543.000	0
	Nykredit, Nålemagervej 111	1.396.000	1.396.000
	Nykredit, Gl. Hadsundv12B	1.500.000	1.500.000
	Nykredit, Platanvej 56, 1. mf	1.640.000	1.640.000
	Amortiserede låneomkostninger	0	-194.669
	Realkredit Danmark 006	0	753.153
	Realkredit Danmark 002	0	276.000
	Realkredit Danmark 003	0	551.000
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.095.000	5.921.484

Af den langfristede gæld forfalder DKK 6.095.000 til betaling efter 5 år

7	Kreditinstitutter	2019	2018
	Pengeinstitutter	0	1.199.244
	Overført til kortfristet gæld	0	-112.838
	Kreditinstitutter i alt	0	1.086.406

Af den langfristede gæld forfalder DKK 6.095.000 til betaling efter 5 år

8 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 6.121 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.300.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der givet pant tkr. 493 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve tkr. 2.530, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.300.

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: 07-09-2020 kl.: 18:30:00
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor NEM ID
RID: 54385333
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2020 kl.: 20:24:38
Underskrevet med NemID

Carsten Lundby Andersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-599989297058
Tidspunkt for underskrift: 08-09-2020 kl.: 12:22:40
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 41f366bcJwz240406992

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.