

## **Helsted Boligudlejning ApS**

Hovedvejen 21  
8920 Randers NV

**CVR-nr. 25 84 60 87**

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. juni 2023

**dirigent Carsten Lundby Andersen**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Helsted Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 26. juni 2023

### **Direktion**

Carsten Lundby Andersen  
direktør

## 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 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 26. juni 2023

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Ballum Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34278

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Helsted Boligudlejning ApS  
Hovedvejen 21  
8920 Randers NV

CVR-nr.: 25 84 60 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Direktion

Carsten Lundby Andersen, direktør

### Revisor

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helsted Boligudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>565.844</b>	<b>318.486</b>
Personaleomkostninger	1	-229.294	-81.578
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>336.550</b>	<b>236.908</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-73.660	-75.369
Andre driftsomkostninger		-31.755	-18.729
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>231.135</b>	<b>142.810</b>
Finansielle omkostninger	2	-122.603	-116.462
<b>Resultat før skat</b>		<b>108.532</b>	<b>26.348</b>
Skat af årets resultat	3	-39.952	-26.488
<b>Årets resultat</b>		<b><u>68.580</u></b>	<b><u>-140</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>68.580</u>	<u>-140</u>
		<b><u>68.580</u></b>	<b><u>-140</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.576.707</u>	<u>7.649.776</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.576.707</b></u>	<u><b>7.649.776</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.576.707</b></u>	<u><b>7.649.776</b></u>
Likvide beholdninger		<u>69.999</u>	<u>304.590</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>69.999</b></u>	<u><b>304.590</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.646.706</b></u></u>	<u><u><b>7.954.366</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-570.754	-639.334
<b>Egenkapital</b>		<b>-70.754</b>	<b>-139.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.144.119	5.453.857
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.144.119</b>	<b>5.453.857</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	273.000	236.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.375	101.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.967.621	2.016.235
Selskabsskat		39.952	26.488
Anden gæld		258.393	260.120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.573.341</b>	<b>2.639.843</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.717.460</b>	<b>8.093.700</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.646.706</b>	<b>7.954.366</b>
Hovedaktivitet	5		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	222.950	73.081
Andre omkostninger til social sikring	149	1.802
Andre personaleomkostninger	<u>6.195</u>	<u>6.695</u>
	<b><u>229.294</u></b>	<b><u>81.578</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.781	42.994
Andre finansielle omkostninger	<u>83.822</u>	<u>73.468</u>
	<b><u>122.603</u></b>	<b><u>116.462</u></b>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>39.952</u>	<u>26.488</u>
	<b><u>39.952</u></b>	<b><u>26.488</u></b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.136.000	4.500.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.008.119</u>	<u>953.857</u>
Langfristet del	5.144.119	5.453.857
Inden for et år	<u>273.000</u>	<u>236.000</u>
	<b><u>5.417.119</u></b>	<b><u>5.689.857</u></b>

## Noter

### 5 Hovedaktivitet

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

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt selskabskapitalen og har negativ egenkapital. Selskabets ledelse har derfor foretaget foranstaltninger for at forbedre indtjeningen.

### 7 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden VVS- og Varmepumpehuset ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der givet pant tkr. 6.095 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 7.577.

Til sikkerhed for mellemværende ejerforeninger er der givet pant tkr. 503 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 7.577.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Lundby Andersen  
Direktør  
ID: 9664a04d-16a8-4bbb-a16d-73c45655f490  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 15:11:31  
Underskrevet med MitID



## Morten Boye Ballum Birkebæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Boye Ballum Birkebæk  
Revisor  
ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 12:19:36  
Underskrevet med MitID



## Carsten Lundby Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Lundby Andersen  
Dirigent  
ID: 9664a04d-16a8-4bbb-a16d-73c45655f490  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 14:46:41  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5537b8Krxrs250320815

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).