

---

# *Helgoland Estate ApS*

c/o Færch & Co Holding ApS, Skivevej 2, 7500  
Holstebro

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 32 32 84 23

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9/4 2018

Lars Overby  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Helgoland Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. april 2018

## Direktion

Bjarke Hedelund Færch  
adm. direktør

Lars Overby  
direktør

## Bestyrelse

Lone Færch  
formand

Hatla Sofie Færch Johnsen

Aslaug Elizabeth Færch  
Johnsen

Bjarke Hedelund Færch

Kai Mathiasson Jessen  
næstformand

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Helgoland Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Helgoland Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 Ethiske 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 9. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Lund  
statsautoriseret revisor  
mne10845

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Helgoland Estate ApS c/o Færch & Co Holding ApS Skivevej 2 7500 Holstebro  CVR-nr.: 32 32 84 23 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 9. december 2013 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Bestyrelse</b>	Lone Færch, formand Hatla Sofie Færch Johnsen Aslaug Elizabeth Færch Johnsen Bjarke Hedelund Færch Kai Mathiasson Jessen, næstformand
<b>Direktion</b>	Bjarke Hedelund Færch Lars Overby
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Dalgasgade 27, 3. sal 7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.235.682</b>	<b>2.192.549</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.235.682</b>	<b>2.192.549</b>
Andre finansielle omkostninger		-245.773	-268.381
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.989.909</b>	<b>1.924.168</b>
Skat af årets resultat	2	-436.354	-444.016
<b>Årets resultat</b>		<b>1.553.555</b>	<b>1.480.152</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	350.000
Overført resultat		1.553.555	1.130.152
		<b>1.553.555</b>	<b>1.480.152</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		32.000.000	32.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Likvide beholdninger		99.571	757.516
Omsætningsaktiver		99.571	757.516
<b>Aktiver</b>		<b>32.099.571</b>	<b>32.757.516</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		3.185.446	1.544.389
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	350.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>18.185.446</b>	<b>16.894.389</b>
Hensættelse til udskudt skat		36.922	6.032
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.922</b>	<b>6.032</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.752.217	12.496.991
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>10.752.217</b>	<b>12.496.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.751.189	1.751.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		157.783	186.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	220.205
Gæld til associerede virksomheder		3.125	9.726
Selskabsskat		430.144	352.984
Anden gæld		782.745	839.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.124.986</b>	<b>3.360.104</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.877.203</b>	<b>15.857.095</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.099.571</b>	<b>32.757.516</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte at eje og drive fast ejendom i ind- og udland.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	405.464	391.383
Årets udskudte skat	30.890	52.633
	<u><b>436.354</b></u>	<u><b>444.016</b></u>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>32.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>32.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>32.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	32.000.000	32.000.000
Diskonteringsrente	6,9%	6,9%

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	15.000.000	1.544.389	350.000	16.894.389
Betalt ordinært udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	87.502	0	87.502
Årets resultat	0	1.553.555	0	1.553.555
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>15.000.000</b>	<b>3.185.446</b>	<b>0</b>	<b>18.185.446</b>

Selskabskapitalen består af 15.000.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Selskabskapital 1. januar	15.000.000	15.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	14.500.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.793.961	7.396.216
Mellem 1 og 5 år	6.958.256	5.100.775
Langfristet del	10.752.217	12.496.991
Inden for 1 år	1.751.189	1.751.189
	<b>12.503.406</b>	<b>14.248.180</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 32.000.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helgoland Estate ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom, administration og omkostninger til ekstern assistance.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.