

---

# ***Helgoland Estate ApS***

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

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 32 32 84 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2019

Bjarke Rødbro  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Helgoland Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. april 2019

### Direktion

Bjarke Hedelund Færch  
adm. direktør

### Bestyrelse

Lone Færch  
formand

Kai Mathiasson Jessen  
næstformand

Hatla Sofie Færch Johnsen

Aslaug Elizabeth Færch Johnsen    Bjarke Hedelund Færch

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Helgoland Estate ApS  
c/o Færch & Co. Holding ApS  
Skivevej 2  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 32 32 84 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Holstebro

### Bestyrelse

Lone Færch, formand  
Kai Mathiasson Jessen, næstformand  
Hatla Sofie Færch Johnsen  
Aslaug Elizabeth Færch Johnsen  
Bjarke Hedelund Færch

### Direktion

Bjarke Hedelund Færch, adm. direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.591.577, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 19.808.879.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helgoland Estate ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingensker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.267.573</b>	<b>2.235.682</b>
Finansielle omkostninger	1	-227.097	-245.773
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.040.476</b>	<b>1.989.909</b>
Skat af årets resultat	2	-448.899	-436.354
<b>Årets resultat</b>		<b>1.591.577</b>	<b>1.553.555</b>
Overført resultat		1.591.577	1.553.555
		<b>1.591.577</b>	<b>1.553.555</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	32.000.000	32.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.534</u>	<u>99.571</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.534</u>	<u>99.571</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>32.001.534</u></u>	<u><u>32.099.571</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		4.808.879	3.185.445
<b>Egenkapital</b>	4	<b>19.808.879</b>	<b>18.185.445</b>
Hensættelse til udskudt skat		69.238	36.922
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>69.238</b>	<b>36.922</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.007.442	10.752.217
Andre kreditinstitutter		272.200	314.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.279.642</b>	<b>11.067.159</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.805.589	1.803.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.947	131.828
Gæld til associerede virksomheder		0	3.125
Selskabsskat		425.568	430.144
Anden gæld		484.671	441.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.843.775</b>	<b>2.810.045</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.123.417</b>	<b>13.877.204</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>32.001.534</b>	<b>32.099.571</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	227.097	245.773
	<b>227.097</b>	<b>245.773</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	425.568	405.464
Årets udskudte skat	23.331	30.890
	<b>448.899</b>	<b>436.354</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2018		32.000.000
Kostpris 31. december 2018		32.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>32.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	15.000.000	3.185.445	18.185.445
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	31.857	31.857
Årets resultat	0	1.591.577	1.591.577
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>15.000.000</b>	<b>4.808.879</b>	<b>19.808.879</b>

Virksomhedskapitalen består af 15.000.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018	15.000.000	15.000.000	15.000.000	500.000
Tilgang i året	0	0	0	14.500.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.752.217	9.007.442	1.751.189	2.042.772
Andre kreditinstitutter	314.942	272.200	54.400	54.400
	<b>11.067.159</b>	<b>9.279.642</b>	<b>1.805.589</b>	<b>2.097.172</b>

I gæld til andre kreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteswap på 327 tkr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets lån. Renteswappen har en hovedstol på 16,9 mio. kr., og sikrer en fast rente på 1,18 % i restløbetiden på 6 år. Den kortfristede del af gæld til andre kreditinstitutter er opgjort ud fra en lineær nedbringelse af forpligtelsen over renteswappens løbetid.

## Noter

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Færch & Co. Estate ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 32.000.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kai Mathiasson Jessen (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-251103428788

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-04-10 21:02:49Z

NEM ID 

## Hatla Sofie Færch Johnsen (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623747667497

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-11 08:47:43Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-589994869411

IP: 85.184.xxx.xxx

2019-04-11 09:00:36Z

NEM ID 

## Bjarke Hedelund Færch (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Adm. direktør og bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-244613879546

IP: 217.198.xxx.xxx

2019-04-11 13:10:07Z

NEM ID 

## Lone Færch (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-077537814750

IP: 94.166.xxx.xxx

2019-04-15 08:38:54Z

NEM ID 

## Bjarke Rødbro (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-293469476156

IP: 92.43.xxx.xxx

2019-04-15 10:44:22Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>