

---

# ***Helgoland Estate ApS***

c/o Færch & Co. Holding ApS, Vestergade 42, 8600 Silkeborg

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 32 32 84 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2023

Bjarke Rødbro  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Silkeborg, den 8. marts 2023

### 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  
Vestergade 42  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32 32 84 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Silkeborg

### 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 2022 udviser et overskud på kr. 1.856.044, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 27.185.623.

### 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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".

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

### 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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.461.442</b>	<b>2.399.984</b>
Finansielle omkostninger	1	-83.018	-110.933
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.378.424</b>	<b>2.289.051</b>
Skat af årets resultat	2	-522.380	-506.230
<b>Årets resultat</b>		<b>1.856.044</b>	<b>1.782.821</b>
Overført resultat		1.856.044	1.782.821
		<b>1.856.044</b>	<b>1.782.821</b>

## Balance 31. december

	Note	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	32.000.000	32.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		504.183	466.802
Andre tilgodehavender	4	97.608	18.721
Periodeafgrænsningsposter		0	26.158
<b>Tilgodehavender</b>		<b>601.791</b>	<b>511.681</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>564.626</b>	<b>97.024</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.166.417</b>	<b>608.705</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>33.166.417</b>	<b>32.608.705</b>

## Balance 31. december

	Note	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Reserve for sikringsinstrumenter		69.926	-83.022
Overført resultat		<u>12.115.697</u>	<u>10.259.653</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>27.185.623</b></u>	<u><b>25.176.631</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>198.000</u>	<u>166.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>198.000</b></u>	<u><b>166.000</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.051.991	3.756.498
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>72.022</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>2.051.991</b></u>	<u><b>3.828.520</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.717.000	1.785.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		864.495	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	31.883
Selskabsskat		534.380	494.230
Anden gæld		<u>597.428</u>	<u>1.126.441</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.730.803</b></u>	<u><b>3.437.554</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>5.782.794</b></u>	<u><b>7.266.074</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>33.166.417</b></u></u>	<u><u><b>32.608.705</b></u></u>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	83.018	110.933
	<b>83.018</b>	<b>110.933</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	534.380	494.230
Årets udskudte skat	-12.000	12.000
	<b>522.380</b>	<b>506.230</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022		32.000.000
Kostpris 31. december 2022		32.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</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.

Ejendomsporteføljen er beliggende i Holstebro, og der anvendes afkastprocenter i niveauet 7,00 %.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i offentlige statistikker samt ledelsens kendskab til det lokale ejendomsmarked i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder og vedligeholdelsestilstand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
Afledte finansielle instrumenter, aktiver	97.608	0
Øvrige tilgodehavender	0	18.721
	<b>97.608</b>	<b>18.721</b>

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap på 98 tkr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets lån. Renteswappen har en hovedstol på 3,6 mio. kr., og sikrer en fast rente på 1,18 % i restløbetiden på 2 år.

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	15.000.000	-83.022	10.259.653	25.176.631
Årets resultat	0	152.948	1.856.044	2.008.992
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>15.000.000</b>	<b>69.926</b>	<b>12.115.697</b>	<b>27.185.623</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.756.498	2.051.991	1.717.000	0
Andre kreditinstitutter	72.022	0	0	0
	<b>3.828.520</b>	<b>2.051.991</b>	<b>1.717.000</b>	<b>0</b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Færch & Co. Estate ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Bjarke Hedelund Færch

### Underskriver

På vegne af: direktør og bestyrelsesmedlem

Serienummer: 69dd21e2-8757-44e9-9114-a2f006f52859

IP: 217.198.xxx.xxx

2023-03-08 12:12:42 UTC



## Lone Færch

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: 0f9bd441-1c6c-44d5-bcfc-eab93ea88b05

IP: 217.198.xxx.xxx

2023-03-08 13:57:52 UTC



## Bjarke Rødbrø

### Underskriver

På vegne af: dirigent

Serienummer: c250bfb2-eba2-49d5-85ba-2a74b5442060

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-08 15:49:15 UTC



## Kai Mathiasson Jessen

### Underskriver

På vegne af: Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-251103428788

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-08 16:06:14 UTC



## Hatla Sofie Færch Johnsen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6b35795e-0806-45e1-ad55-35a098e7f6a1

IP: 109.57.xxx.xxx

2023-03-09 09:39:59 UTC



## Aslaug Elizabeth Færch Johnsen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b1e4c50e-93af-4ad9-8b7f-65682ae4aef9

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-09 10:53:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: A51V5-2Z0Y6-DK4P1-347BT-IQHMO-OQINB

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>