

---

# ***Helgoland Estate ApS***

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

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 32 32 84 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

Bjarke Rødbro  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 23. juni 2022

### 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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 1.782.821, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 25.176.631.

### 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 2021 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 2021 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

### 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 netto-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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.399.984</b>	<b>2.357.720</b>
Finansielle omkostninger	1	-110.933	-139.215
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.289.051</b>	<b>2.218.505</b>
Skat af årets resultat	2	-506.230	-485.202
<b>Årets resultat</b>		<b>1.782.821</b>	<b>1.733.303</b>
Overført resultat		1.782.821	1.733.303
		<b>1.782.821</b>	<b>1.733.303</b>

## Balance 31. december

	Note	31/12 2021 kr.	31/12 2020 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		466.802	434.004
Andre tilgodehavender		18.721	29.176
Periodeafgrænsningsposter		26.158	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>511.681</b>	<b>463.180</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>97.024</b>	<b>581.002</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>608.705</b>	<b>1.044.182</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>32.608.705</b>	<b>33.044.182</b>

## Balance 31. december

	Note	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Reserve for sikringsinstrumenter		-83.022	-165.473
Overført resultat		10.259.653	8.476.832
<b>Egenkapital</b>	4	<b>25.176.631</b>	<b>23.311.359</b>
Hensættelse til udskudt skat		166.000	132.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>166.000</b>	<b>132.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.756.498	5.497.581
Andre kreditinstitutter		72.022	113.473
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.828.520</b>	<b>5.611.054</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.785.000	1.854.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	817.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.883	5.250
Selskabsskat		494.230	477.202
Anden gæld		1.126.441	836.278
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.437.554</b>	<b>3.989.769</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.266.074</b>	<b>9.600.823</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>32.608.705</b>	<b>33.044.182</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	110.933	139.215
	<b>110.933</b>	<b>139.215</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	494.230	477.202
Årets udskudte skat	12.000	8.000
	<b>506.230</b>	<b>485.202</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021		32.000.000
Kostpris 31. december 2021		32.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</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

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	15.000.000	-165.473	8.476.832	23.311.359
Årets resultat	0	82.451	1.782.821	1.865.272
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>15.000.000</b>	<b>-83.022</b>	<b>10.259.653</b>	<b>25.176.631</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.497.581	3.756.498	1.750.000	0
Andre kreditinstitutter	113.473	72.022	35.000	0
	<b>5.611.054</b>	<b>3.828.520</b>	<b>1.785.000</b>	<b>0</b>

I gæld til andre kreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteswap på 107 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 3 år. Den kortfristede del af gæld til andre kreditinstitutter er opgjort ud fra en lineær nedbringelse af forpligtelsen over renteswappens løbetid.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Færch & Co. Estate ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 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 2021 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.”

## Lone Færch

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-077537814750

IP: 217.198.xxx.xxx

2022-06-23 15:57:25 UTC

NEM ID 

## Bjarke Rødbro

### Underskriver

På vegne af: dirigent

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2022-06-24 05:44:22 UTC

Mit  

## Aslaug Elizabeth Færch Johnsen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-589994869411

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-06-24 08:26:04 UTC

NEM ID 

## Hatla Sofie Færch Johnsen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623747667497

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-06-24 09:49:21 UTC

NEM ID 

## Kai Mathiasson Jessen

### Underskriver

På vegne af: Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-251103428788

IP: 37.97.xxx.xxx

2022-06-24 09:52:16 UTC

NEM ID 

## Bjarke Hedelund Færch

### Underskriver

På vegne af: Adm. direktør og bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-244613879546

IP: 217.198.xxx.xxx

2022-06-24 10:23:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PZSCT-L02CQ-00PBV-HEYGC-6DFWS-K1A70

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](mailto: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>