

# Helledig Ejendomme ApS

Alfred Munkholms Vej 19, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 37 36 00

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/4 2018

Dirigent:



.....  
Søren H. Andersen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. april 2018  
Direktion:



Søren Helledig Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Helledig Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. april 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren V. Nejmman  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne32775

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Helledig Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Alfred Munkholms Vej 19, 9000 Aalborg
CVR-nr.	33 37 36 00
Stiftet	21. december 2010
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Helledig Andersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 2.551.739 kr. mod et overskud på 481.660 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 11.068.839 kr.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	3.123.918	2.026.693
2	Personaleomkostninger	-788.170	-154.037
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.335.748</b>	<b>1.872.656</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.057.448	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.393.196</b>	<b>1.872.656</b>
3	Finansielle indtægter	0	51.445
4	Finansielle omkostninger	-1.121.313	-1.304.103
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.271.883</b>	<b>619.998</b>
5	Skat af årets resultat	-720.144	-138.338
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.551.739</b>	<b>481.660</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.551.739	481.660
		<b>2.551.739</b>	<b>481.660</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	84.000.000	73.930.998
		<u>84.000.000</u>	<u>73.930.998</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>84.000.000</u>	<u>73.930.998</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	711.976	698.053
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	70.591
	Andre tilgodehavender	70.007	11.049
	Periodeafgrænsningsposter	8.285	8.285
		<u>790.268</u>	<u>787.978</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>488.360</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.278.628</u>	<u>787.978</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>85.278.628</u>	<u>74.718.976</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	200.000	80.000
	Overført resultat	10.868.839	8.317.100
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.068.839</u>	<u>8.397.100</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.606.109	1.971.936
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.606.109</u>	<u>1.971.936</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	53.691.334	48.727.947
		<u>53.691.334</u>	<u>48.727.947</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	699.000	483.000
	Gæld til banker	0	104.521
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.650	301.347
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.760.308	11.164.861
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	85.971	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.251	5.117
	Anden gæld	3.242.166	3.563.147
		<u>17.912.346</u>	<u>15.621.993</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>71.603.680</u>	<u>64.349.940</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>85.278.628</u>	<u>74.718.976</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	8.317.100	8.397.100
Kapitalforhøjelse	120.000	0	120.000
Overført via resultatdisponering	0	2.551.739	2.551.739
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<u>200.000</u>	<u>10.868.839</u>	<u>11.068.839</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen, med tillæg af efterfølgende forbedringer. Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

Efterfølgende måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker systematisk ved anvendelse af en uafhængig valuarvurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

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.

Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	734.862	119.716
Pensioner	30.000	15.000
Andre omkostninger til social sikring	5.964	852
Andre personaleomkostninger	17.344	18.469
	<u>788.170</u>	<u>154.037</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	8.053
Andre finansielle indtægter	0	43.392
	<u>0</u>	<u>51.445</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	241.384	227.041
Andre finansielle omkostninger	879.929	1.077.062
	<u>1.121.313</u>	<u>1.304.103</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	85.971	-70.591
Årets regulering af udskudt skat	634.173	208.929
	<u>720.144</u>	<u>138.338</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	68.333.316
Tilgang i årets løb	8.011.555
Kostpris 31. december 2017	<u>76.344.871</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	5.597.682
Årets opskrivning	2.057.447
Opskrivninger 31. december 2017	<u>7.655.129</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><u>84.000.000</u></u>

Heraf indregnet renter 163.667 kr.

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anpartar, 200 stk. a nom. 1.000,00 kr.	200.000	80.000
	<u>200.000</u>	<u>80.000</u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	54.390.334	699.000	53.691.334	51.870.637
	<u>54.390.334</u>	<u>699.000</u>	<u>53.691.334</u>	<u>51.870.637</u>

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Helledig Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 54.397 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 84.000 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.