

Helledig Ejendomme ApS

Alfred Munkholms Vej 19, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 37 36 00

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2019

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.


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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. maj 2019
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 2018 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 revisors 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 16. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Søren V. Nejmann

statsaut. revisor

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

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har i året opkøbt og fusioneret med selskabet Helledig Ejendomme 1 ApS. Fusionen er indregnet efter book-value metoden, hvorfor der ikke er foretaget korrektion af sammenligningstal.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 4.585.897 kr. mod et overskud på 2.551.739 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 15.654.736 kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	8.907.278	3.123.918
2	Personaleomkostninger	-1.652.466	-788.170
	Andre driftsomkostninger	-69.590	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.185.222	2.335.748
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.057.448
	Resultat før finansielle poster	7.185.222	4.393.196
3	Finansielle indtægter	16.168	0
4	Finansielle omkostninger	-1.459.622	-1.121.313
	Resultat før skat	5.741.768	3.271.883
5	Skat af årets resultat	-1.155.871	-720.144
	Årets resultat	4.585.897	2.551.739
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.585.897	2.551.739
		4.585.897	2.551.739

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	67.150.000	84.000.000
		<u>67.150.000</u>	<u>84.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>67.150.000</u>	<u>84.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	726.176	711.976
	Andre tilgodehavender	1.647.314	70.007
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	13.940	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.285
		<u>2.387.430</u>	<u>790.268</u>
	Likvide beholdninger	<u>32.457</u>	<u>488.360</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.419.887</u>	<u>1.278.628</u>
	AKTIVER I ALT	<u>69.569.887</u>	<u>85.278.628</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	15.454.736	10.868.839
	Egenkapital i alt	<u>15.654.736</u>	<u>11.068.839</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.723.684	2.606.109
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.723.684</u>	<u>2.606.109</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	38.390.083	53.691.334
		<u>38.390.083</u>	<u>53.691.334</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.206.018	699.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.592	116.650
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.218.452	13.760.308
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.055.632	85.971
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	8.251
	Anden gæld	3.225.690	3.242.166
		<u>12.801.384</u>	<u>17.912.346</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>51.191.467</u>	<u>71.603.680</u>
	PASSIVER I ALT	<u>69.569.887</u>	<u>85.278.628</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser

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

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	10.868.839	11.068.839
Overført via resultatdisponering	0	4.585.897	4.585.897
Egenkapital 31. december 2018	<u>200.000</u>	<u>15.454.736</u>	<u>15.654.736</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for 2018 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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, 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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 investeringsejendommenes brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 nettorealiseringsværdien.

kr.	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.586.620	734.862
Pensioner	33.720	30.000
Andre omkostninger til social sikring	2.840	5.964
Andre personaleomkostninger	29.286	17.344
	<u>1.652.466</u>	<u>788.170</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.053	0
Andre finansielle indtægter	2.115	0
	<u>16.168</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	272.173	241.384
Andre finansielle omkostninger	1.187.449	879.929
	<u>1.459.622</u>	<u>1.121.313</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.055.632	85.971
Årets regulering af udskudt skat	-906.968	634.173
Regulering af skat vedrørende tidligere år	7.207	0
	<u>1.155.871</u>	<u>720.144</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	76.344.871
Tilgang ved fusion/køb af virksomhed	5.620.830
Afgang i årets løb	-22.549.075
Kostpris 31. december 2018	59.416.626
Opskrivninger 1. januar 2018	7.655.129
Værdireguleringer ved fusion/køb af virksomhed	4.729.170
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-4.650.925
Opskrivninger 31. december 2018	7.733.374
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	67.150.000

Heraf indregnet renter 163.667 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.596.101	1.206.018	38.390.083	33.566.011
	39.596.101	1.206.018	38.390.083	33.566.011

8 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.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.884 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 67.150 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 4.200 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.