

Helledig Ejendomme ApS

Nørangvej 15, 9430 Vadum

CVR-nr. 33 37 36 00

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2021

Dirigent:

.....
Søren Helledig Andersen





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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2021
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 2020 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 21. maj 2021
EY 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	Nørlangvej 15, 9430 Vadum
CVR-nr.	33 37 36 00
Stiftet	21. december 2010
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Helledig Andersen
Revisor	EY 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 2020 udviser et overskud på 46 t.kr. mod et overskud på 3.364 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 9.464 t.kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for 2020.

Det forventes ikke at resultatet for det kommende regnskabsår vil blive væsentligt påvirket af udbredelsen af coronavirus.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	1.838	-1.661
2	Personaleomkostninger	-620	-419
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.218	-2.080
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	7.150
	Resultat før finansielle poster	1.218	5.070
3	Finansielle indtægter	19	50
4	Finansielle omkostninger	-1.178	-806
	Resultat før skat	59	4.314
5	Skat af årets resultat	-13	-950
	Årets resultat	46	3.364
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	9.600
	Overført resultat	46	-6.236
		46	3.364

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	76.025	74.300
		<u>76.025</u>	<u>74.300</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>76.025</u>	<u>74.300</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	755	741
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	154	809
	Andre tilgodehavender	839	384
		<u>1.748</u>	<u>1.934</u>
	Likvide beholdninger	<u>367</u>	<u>1</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.115</u>	<u>1.935</u>
	AKTIVER I ALT	<u>78.140</u>	<u>76.235</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200	200
	Overført resultat	9.264	9.218
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	9.600
		<u>9.464</u>	<u>19.018</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.651	4.483
		<u>4.651</u>	<u>4.483</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.651</u>	<u>4.483</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	40.171	37.748
		<u>40.171</u>	<u>37.748</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.156	1.243
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86	811
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.035	10.882
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1	6
	Anden gæld	2.576	2.044
		<u>23.854</u>	<u>14.986</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>64.025</u>	<u>52.734</u>
	PASSIVER I ALT	<u>78.140</u>	<u>76.235</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200	9.218	9.600	19.018
Overført via resultatdisponering	0	46	0	46
Udloddet udbytte	0	0	-9.600	-9.600
Egenkapital 31. december 2020	200	9.264	0	9.464

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helledig Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.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 overtagne 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/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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).

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.

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 valuervurdering 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 nettorealisationseværdien.

t.kr.	2020	2019
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	549	357
Pensioner	35	38
Andre omkostninger til social sikring	34	17
Andre personaleomkostninger	2	7
	620	419
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2	1
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.813	14.484
Andre finansielle indtægter	-14.794	-14.434
	19	50
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	361.710	133.236
Andre finansielle omkostninger	-360.532	-132.430
	1.178	806
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-154	-809
Årets regulering af udskudt skat	167	1.759
	13	950

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	59.417
Tilgang i årets løb	1.725
Kostpris 31. december 2020	<u>61.142</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	14.883
Opskrivninger 31. december 2020	<u>14.883</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>76.025</u>

Heraf indregnet renter 163.667 kr.

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af ca. 25 % erhvervslejemål til kontor, samt ca. 75 % ejerlejligheder til beboelse. Et enkelt lejemål er beliggende i Vadum, de øvrige investeringsejendomme er beliggende centralt i Aalborg.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,06 % for 2020).

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 76 mio. kr., svarende til 100 % af den samlede dagsværdi. Vurderingsrapporten er dateret ældre end 12 måneder fra statusdagen.

8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	41.327	1.156	40.171	35.494.127
	<u>41.327</u>	<u>1.156</u>	<u>40.171</u>	<u>35.494.127</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige virksomheder i Helledig Holding ApS-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Helledig Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.657 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 76.025 t.kr.

Penneo

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

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

Søren Helledig Andersen

Direktion

På vegne af: Helledig-koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-975942055271

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-05-21 12:58:57Z

NEM ID 

Søren Helledig Andersen

Dirigent

På vegne af: Helledig-koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-975942055271

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-05-21 12:58:57Z

NEM ID 

Søren V. Nejmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-05-21 14:52:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KE4MS-WJGII-AAU83-3LG40-EOLFN-8FWX3

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>