



## HERELA ApS

Albanigade 44  
5000 Odense C  
CVR-nr. 34088101

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.05.2021

---

**Rene Søgaard Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HERELA ApS

Albanigade 44

5000 Odense C

CVR-nr.: 34088101

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Henry Larsen

Rene Søgaard Larsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for HERELA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12.05.2021

## Direktion

**Henry Larsen**

**Rene Søgaard Larsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HERELA ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HERELA ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 12.05.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

### **Heino Hyllested Tholsgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34511

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 7.574 t.kr. anses af ledelsen for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 26.765 t.kr. pr. 31. december 2020. Årets resultat er væsentligt påvirket af en opskrivning af en af selskabets ejendomme.

Der er i 2021 underskrevet købsaftale på en af ejendommene, hvorfor denne er indregnet til salgsværdien svarende til 15,5 mio kr. og vil derfor ikke fremgå af nedenstående følsomhedsanalyse.

De resterende investeringsejendommene er målt ud fra et gns afkastkav på 5,53% mod 4,94% i 2019 (dog indeholdt ejendommen som er solgt i 2021). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelse af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, i det det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommene vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.*
5,03%	2.062	26.909
5,28%	1.965	26.834
5,53% (indregnet i årsrapport)	1.877	26.765
5,78%	1.796	26.702
6,03%	1.722	26.644

\* ved en skatteprocent på 22%

Selskabet har ikke været påvirket af COVID-19.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Som beskrevet ovenfor er der i 2021 solgt en ejendom med betydelig avance. Ejendommen er pr. 31.12.2020 opskrevet til salgsprisen, hvorfor salget ikke forventes at få væsentlig effekt på årsrapporten for 2021 udover en reduktion af selskabets investeringsejendomme.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>303.690</b>	<b>354.412</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.209.000	29.000
Personaleomkostninger	1	(57.229)	(55.494)
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.455.461</b>	<b>327.918</b>
Andre finansielle indtægter		275.684	277.141
Andre finansielle omkostninger		(18.472)	(27.303)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.712.673</b>	<b>577.756</b>
Skat af årets resultat	2	(2.138.706)	(127.327)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.573.967</b>	<b>450.429</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		226.000	221.200
Overført resultat		7.347.967	229.229
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.573.967</b>	<b>450.429</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		17.377.000	8.168.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>17.377.000</b>	<b>8.168.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.377.000</b>	<b>8.168.000</b>
Andre tilgodehavender		14.490.850	14.746.179
Periodeafgrænsningsposter		8.300	12.014
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.499.150</b>	<b>14.758.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>226.709</b>	<b>40.058</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.725.859</b>	<b>14.798.251</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.102.859</b>	<b>22.966.251</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		26.458.700	19.110.733
Forslag til udbytte for regnskabsåret		226.000	221.200
<b>Egenkapital</b>		<b>26.764.700</b>	<b>19.411.933</b>
Udskudt skat		2.145.000	119.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.145.000</b>	<b>119.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.475.233	2.579.715
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.475.233</b>	<b>2.579.715</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	108.102	107.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		115.997	107.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Skyldig skat		52.808	21.334
Anden gæld		411.019	589.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>717.926</b>	<b>855.603</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.193.159</b>	<b>3.435.318</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.102.859</b>	<b>22.966.251</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	19.110.733	221.200	19.411.933
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(221.200)	(221.200)
Årets resultat	0	7.347.967	226.000	7.573.967
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>26.458.700</b>	<b>226.000</b>	<b>26.764.700</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	57.229	55.494
	<b>57.229</b>	<b>55.494</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	110.808	121.334
Ændring af udskudt skat	2.026.000	6.000
Regulering vedrørende tidligere år	1.898	(7)
	<b>2.138.706</b>	<b>127.327</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.244.211
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.244.211</b>
Dagsværdireguleringer primo	923.789
Årets dagsværdireguleringer	9.209.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.132.789</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.377.000</b>

Selskabets investeringsejendomme udgør fire ejendomme og i alt 14 lejemål, som er beliggende på Fyn, heraf 11 lejemål i Odense City. Lejemålene i Odense City er solgt i 2021 til en værdi af 15,5 mio kr. hvorfor disse er indregnet til salgsværdien, da dette vurderes at være den mest korrekte dagsværdi. Øvrige investeringsejendommene er anvendt til boligudlejning og er mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme uden ejendommen i Odense udgør 5,53% pr. 31. december 2020 mod 4,94% i 2019 hvori ejendommen i Odense var medregnet i 2019. De enkelte investeringsejendommers afkastkrav ligger i niveauet 5,25% til 6,25%. En ændring i afkastkravet på 0,25%-point vil i gennemsnittet ændre den samlede dagsværdi med ca. 65 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen. Ejendommene er næsten 100% udlejet, og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien af de resterende ejendomme der ikke er solgt i 2021.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	108.102	107.000	2.475.233	2.050.000
	<b>108.102</b>	<b>107.000</b>	<b>2.475.233</b>	<b>2.050.000</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17,4 mio. kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra anden gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres realiserede salgspriser eller ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggende, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.