

**HEA BOLIGER APS**

**INGSTRUPVEJ 45, V. HJERMITSLEV, 9700 BRØNDERSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. december 2019

---

Henrik Kjeldgaard Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HEA Boliger ApS
	Ingstrupvej 45
	V. Hjerimitslev
	9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 38 38 48 21
	Stiftet: 1. februar 2017
	Hjemsted: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Henrik Kjeldgaard Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Visionsvej 51
	9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S
	Algade 39-41
	9700 Brønderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for HEA Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 20. december 2019

Direktion:

---

Henrik Kjeldgaard Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i HEA Boliger ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HEA Boliger ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 20. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 83 tkr., og anses for mindre tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-74.826</b>	<b>-72.500</b>
Af- og nedskrivninger.....		-13.164	-16.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		16.898	315.105
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-71.092</b>	<b>226.605</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-35.234	-40.282
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-106.326</b>	<b>186.323</b>
Skat af årets resultat.....	1	23.218	-41.871
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-83.108</b>	<b>144.452</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-83.108	144.452
<b>I ALT.....</b>		<b>-83.108</b>	<b>144.452</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		50.796	44.000
Investeringsjendomme.....		1.010.000	630.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		579.553	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.640.349</b>	<b>674.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.640.349</b>	<b>674.000</b>
Andre tilgodehavender.....		39.965	13.927
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>39.965</b>	<b>13.927</b>
Likvide beholdninger.....		2.650	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>42.615</b>	<b>13.927</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.682.964</b>	<b>687.927</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	2
Reserve for opbygning af kapitalgrundlag.....		0	49.998
Overført resultat.....		224.625	94.454
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>349.625</b>	<b>144.454</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		18.653	41.871
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.653</b>	<b>41.871</b>
Banklån.....		44.718	67.231
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>44.718</b>	<b>67.231</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	23.982	26.384
Gæld til pengeinstitutter.....		127.791	56.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		104.256	41.578
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		802.058	108.598
Anden gæld.....		211.881	199.376
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.269.968</b>	<b>434.371</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.314.686</b>	<b>501.602</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.682.964</b>	<b>687.927</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-23.218	41.871	
	<b>-23.218</b>	<b>41.871</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Mat.anlægsak- tiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. juli 2018.....	60.000	314.895	0
Tilgang.....	19.960	363.102	579.553
<b>Kostpris 30. juni 2019.....</b>	<b>79.960</b>	<b>677.997</b>	<b>579.553</b>
Opskrivninger 1. juli 2018.....	0	315.105	
Årets opskrivninger .....	0	16.898	
<b>Opskrivninger 30. juni 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>332.003</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....	16.000	0	
Årets afskrivninger .....	13.164	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....</b>	<b>29.164</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>	<b>50.796</b>	<b>1.010.000</b>	<b>579.553</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		0	

Investerings ejendommene er beliggende i Ingstrup og Vester Hjermitalev. Ejendommene består udelukkende af boligudlejning, hvoraf en del er korttidsudleje. Ejendommens dagsværdi vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,00 - 8,50 og under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og øvrige forhold.

**Egenkapital**

3

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opbygning af kapital- grundlag	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	2	0	49.998	94.454	144.454
Kapitalforhøjelse.....	124.998	213.279	-49.998		288.279
Overførsel til/fra andre poster.		-213.279		213.279	
Forslag til resultatdisponering..				-83.108	-83.108
<b>Egenkapital 30. juni 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224.625</b>	<b>349.625</b>



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for HEA Boliger ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0-10 %
--	--------	--------

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver og ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.