



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HEA BOLIGER IVS**  
**INGSTRUPVEJ 45, V. HJERMITSLEV, 9700 BRØNDERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. FEBRUAR 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. december 2018

---

Henrik Kjeldgaard Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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. februar 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hea Boliger IVS Ingstrupvej 45 V. Hjermitslev 9700 Brønderslev
	E-mail: heaboliger@outlook.dk
	CVR-nr.: 38 38 48 21
	Stiftet: 1. februar 2017
	Hjemsted: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. februar 2017 - 30. juni 2018
<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. februar 2017 - 30. juni 2018 for Hea Boliger IVS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 30. juni 2018.

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 4. december 2018

Direktion:

---

Henrik Kjeldgaard Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Hea Boliger IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Hea Boliger IVS for regnskabsåret 1. februar 2017 - 30. juni 2018 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 og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 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 4. december 2018

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 overskud på 144 tkr., og anses for 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. FEBRUAR - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-72.501</b>
Af- og nedskrivninger.....		-16.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		315.105
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>226.604</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-40.282
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>186.322</b>
Skat af årets resultat.....	1	-41.871
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>144.451</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Henlæggelser til reserve for opbygning af kapitalgrundlag.....		49.998
Overført resultat.....		94.453
<b>I ALT</b> .....		<b>144.451</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		44.000
Investeringsjendomme.....		630.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>674.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>674.000</b>
Andre tilgodehavender.....		13.927
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.927</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>13.927</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>687.927</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		2
Reserve for opbygning af kapitalgrundlag.....		49.998
Overført resultat.....		94.453
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>144.453</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		41.871
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>41.871</b>
Banklån.....		67.231
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>67.231</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	26.384
Gæld til pengeinstitutter.....		56.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.578
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		108.598
Anden gæld.....		199.376
Periodeafgrænsningsposter.....		2.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>434.372</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>501.603</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>687.927</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>5</b>	
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>6</b>	



## NOTER

			2017/18 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>					
Regulering af udskudt skat.....			41.871	1	
			<b>41.871</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>2</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme		
Tilgang.....		60.000	314.895		
Kostpris 30. juni 2018.....		<b>60.000</b>	<b>314.895</b>		
Årets opskrivninger.....		0	315.105		
Opskrivninger 30. juni 2018.....		<b>0</b>	<b>315.105</b>		
Årets afskrivninger.....		16.000	0		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....		<b>16.000</b>	<b>0</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		<b>44.000</b>	<b>630.000</b>		
 <b>Egenkapital</b>				<b>3</b>	
		Selskabs- kapital	Reserve for opbygning af kapitalgrundli- g	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. februar 2017.....	2	0	0	0	2
Forslag til årets resultatdisponering.....		49.998	94.453	144.451	
<b>Egenkapital 30. juni 2018.....</b>	<b>2</b>	<b>49.998</b>	<b>94.453</b>	<b>144.453</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
		1/2 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....		0	93.615	26.384	0
		<b>0</b>	<b>93.615</b>	<b>26.384</b>	<b>0</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 94 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på nominelt 200 tkr.					
Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling.					

**NOTER****Note****Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hea Boliger IVS for 2017/18 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.