

HEA Boliger ApS

Ingstrupvej 45, 9700 Brønderslev

CVR-nr. 38 38 48 21

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2023.

Henrik Kjeldgaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for HEA Boliger ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 24. november 2023

Direktion

Henrik Kjeldgaard Hansen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i HEA Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HEA Boliger ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Pandrup, den 24. november 2023

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Christian Jensen
Statsautoriseret revisor
mne29466

Selskabsoplysninger

Selskabet

HEA Boliger ApS
Ingstrupvej 45
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 38 38 48 21
Stiftet: 1. februar 2017
Hjemsted: Jammerbugt
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Henrik Kjeldgaard Hansen, Direktør

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Bredgade 45
9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 86.425 mod 85.351 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.487 mod -102.372 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	86.425	85.351
Værdiregulering af investeringsejendomme	31.610	-125.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-1.164</u>	<u>-9.164</u>
Driftsresultat	116.871	-48.813
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-132.561</u>	<u>-82.234</u>
Resultat før skat	-15.690	-131.047
Skat af årets resultat	<u>3.203</u>	<u>28.675</u>
Årets resultat	<u>-12.487</u>	<u>-102.372</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-12.487</u>	<u>-102.372</u>
Disponeret i alt	<u>-12.487</u>	<u>-102.372</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.140	15.304
3 Investeringsejendomme	2.031.000	1.943.252
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.045.140</u>	<u>1.958.556</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.045.140</u>	<u>1.958.556</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	51.638	48.435
Andre tilgodehavender	20.000	18.544
Tilgodehavender i alt	<u>71.638</u>	<u>66.979</u>
Likvide beholdninger	<u>1.165</u>	<u>669</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>72.803</u>	<u>67.648</u>
Aktiver i alt	<u>2.117.943</u>	<u>2.026.204</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-26.770	-14.283
Egenkapital i alt	98.230	110.717
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til pengeinstitutter	0	25.143
5 Anden gæld	82.088	95.769
Langfristede gældsforpligtelser i alt	82.088	120.912
Kortfristet del af langfristet gæld	37.084	59.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.134	60.240
Anden gæld	1.841.407	1.674.854
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.937.625	1.794.575
Gældsforpligtelser i alt	2.019.713	1.915.487
Passiver i alt	2.117.943	2.026.204

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	88.089	213.089
Årets overførte overskud eller underskud	0	-102.372	-102.372
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	-14.283	110.717
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.487	-12.487
	125.000	-26.770	98.230

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2022	<u>79.960</u>	<u>79.960</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>79.960</u>	<u>79.960</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-64.656	-55.492
Årets afskrivninger	<u>-1.164</u>	<u>-9.164</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>-65.820</u>	<u>-64.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>14.140</u>	<u>15.304</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	1.771.589	1.647.290
Tilgang i årets løb	<u>56.138</u>	<u>124.299</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>1.827.727</u>	<u>1.771.589</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	171.663	296.663
Årets regulering til dagsværdi	<u>31.610</u>	<u>-125.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>203.273</u>	<u>171.663</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>2.031.000</u>	<u>1.943.252</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

I årsrapporten for 2021/22 er afkastkravet medtaget for boliger til $6,00\% + 2,50\% = 8,50\%$, jf. Colliers markedsbarometer for 2. kv. Tillæget på 2,5% er ledelsens vurderingsskøn for beliggenhed, alder m.v. I årsrapporten for 2022/23 er afkastkravet iflg. Colliers fastsat til $6,25\% + 2,00\% = 8,25\%$.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 220 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 117 t.kr. til -54 t.kr. efter skat.

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	23.403	70.943
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-23.403</u>	<u>-45.800</u>
	<u>0</u>	<u>25.143</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	95.769	109.450
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-13.681</u>	<u>-13.681</u>
	<u>82.088</u>	<u>95.769</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>27.362</u>	<u>41.043</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 23 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 200 t.kr., som giver pant i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør:		<u>556 t.kr.</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEA Boliger ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.