

HEA Boliger ApS

Ingstrupvej 45, 9700 Brønderslev

CVR-nr. 38 38 48 21

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2022.

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 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 13. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 13. december 2022

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 85.351 mod 42.529 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -102.372 mod -65.031 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	85.351	42.529
Værdiregulering af investeringsejendomme	-125.000	-35.129
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.164	-13.164
Driftsresultat	-48.813	-5.764
Øvrige finansielle omkostninger	-82.234	-77.512
Resultat før skat	-131.047	-83.276
Skat af årets resultat	28.675	18.245
Årets resultat	-102.372	-65.031
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-102.372	-65.031
Disponeret i alt	-102.372	-65.031

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.304	24.468
3 Investeringsejendomme	<u>1.943.252</u>	<u>1.943.953</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.958.556</u>	<u>1.968.421</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.958.556</u>	<u>1.968.421</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	48.435	19.760
Andre tilgodehavender	<u>18.544</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>66.979</u>	<u>19.760</u>
Likvide beholdninger	<u>669</u>	<u>2.737</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>67.648</u>	<u>22.497</u>
Aktiver i alt	<u>2.026.204</u>	<u>1.990.918</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-14.283	88.089
Egenkapital i alt	110.717	213.089
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til pengeinstitutter	25.143	72.242
Deposita	0	6.200
5 Anden gæld	95.769	109.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	120.912	187.892
Kortfristet del af langfristet gæld	59.481	58.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.240	135.217
Anden gæld	1.674.854	1.396.539
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.794.575	1.589.937
Gældsforpligtelser i alt	1.915.487	1.777.829
Passiver i alt	2.026.204	1.990.918

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	153.120	278.120
Årets overførte overskud eller underskud	0	-65.031	-65.031
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	88.089	213.089
Årets overførte overskud eller underskud	0	-102.372	-102.372
	125.000	-14.283	110.717

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</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 2021	<u>79.960</u>	<u>79.960</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>79.960</u>	<u>79.960</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-55.492	-42.328
Årets afskrivninger	<u>-9.164</u>	<u>-13.164</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>-64.656</u>	<u>-55.492</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>15.304</u>	<u>24.468</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	1.647.290	1.542.914
Tilgang i årets løb	<u>124.299</u>	<u>104.376</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>1.771.589</u>	<u>1.647.290</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	296.663	331.792
Årets regulering til dagsværdi	<u>-125.000</u>	<u>-35.129</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>171.663</u>	<u>296.663</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>1.943.252</u>	<u>1.943.953</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. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	70.943	116.742
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.800</u>	<u>-44.500</u>
	<u>25.143</u>	<u>72.242</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	109.450	123.131
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-13.681</u>	<u>-13.681</u>
	<u>95.769</u>	<u>109.450</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>41.043</u>	<u>54.725</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 71 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 200 t.kr., som giver pant i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør:		<u>540 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokale omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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”.

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 investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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 gælds metode 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.