

# HEA Boliger ApS

Ingstrupvej 45, 9700 Brønderslev

CVR-nr. 38 38 48 21

## Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2024.

---

Henrik Kjeldgaard Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 19. december 2024

### 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 2023 - 30. juni 2024 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 19. december 2024

### **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.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende

### *Kapitalberedskab*

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret ved fremtidig indtjening, hvorfor ledelsen vurderer, at der ikke er behov for yderligere foranstaltninger.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>88.338</b>	<b>86.425</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.000	31.610
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.992	-1.164
<b>Driftsresultat</b>	<b>79.346</b>	<b>116.871</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-139.169	-132.561
<b>Resultat før skat</b>	<b>-59.823</b>	<b>-15.690</b>
Skat af årets resultat	12.874	3.203
<b>Årets resultat</b>	<b>-46.949</b>	<b>-12.487</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-46.949	-12.487
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-46.949</b>	<b>-12.487</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.148	14.140
3 Investeringsejendomme	2.026.000	2.031.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.036.148</u>	<u>2.045.140</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.036.148</u></b>	<b><u>2.045.140</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	64.512	51.638
Andre tilgodehavender	40.000	20.000
Tilgodehavender i alt	<u>104.512</u>	<u>71.638</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.165</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>104.512</u></b>	<b><u>72.803</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.140.660</u></b>	<b><u>2.117.943</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-73.719	-26.770
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>51.281</b>	<b>98.230</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Anden gæld	68.407	82.088
Langfristede gældsforpligtelser i alt	68.407	82.088
Kortfristet del af langfristet gæld	13.681	37.084
Gæld til pengeinstitutter	422	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.144	59.135
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.874.360	1.776.366
Anden gæld	82.365	65.040
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.020.972	1.937.625
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.089.379</b>	<b>2.019.713</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.140.660</b>	<b>2.117.943</b>

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	-14.283	110.717
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.487	-12.487
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	-26.770	98.230
Årets overførte overskud eller underskud	0	-46.949	-46.949
	<b>125.000</b>	<b>-73.719</b>	<b>51.281</b>

## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
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>		
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2023	<u>79.960</u>	<u>79.960</u>
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<u><b>79.960</b></u>	<u><b>79.960</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-65.820	-64.656
Årets afskrivninger	<u>-3.992</u>	<u>-1.164</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<u><b>-69.812</b></u>	<u><b>-65.820</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<u><b>10.148</b></u>	<u><b>14.140</b></u>

## Noter

---

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	1.827.727	1.771.589
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>56.138</u>
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b><u>1.827.727</u></b>	<b><u>1.827.727</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	203.273	171.663
Årets regulering til dagsværdi	<u>-5.000</u>	<u>31.610</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<b><u>198.273</u></b>	<b><u>203.273</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u>2.026.000</u></b>	<b><u>2.031.000</u></b>

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 fastsættelsen af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet m.v.

### 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 er afkastkravet medtaget for boliger med 6,25% jf. Colliers Markedsbarometer for 2. kv. 2024, tillagt 2% som er ledelsens vurderingsskøn for beliggenhed, alder m.v.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 217 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 51 t.kr. til -118 t.kr. efter skat.

### 4. Anden gæld

Anden gæld i alt	82.088	95.769
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-13.681</u>	<u>-13.681</u>
	<b><u>68.407</u></b>	<b><u>82.088</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.681</u>	<u>27.362</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.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 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, 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”.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.