



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 APS
INGSTRUPVEJ 45, V. HJERMITSLEV, 9700 BRØNDERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. december 2021

Henrik Kjeldgaard Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | HEA Boliger ApS Ingstrupvej 45 V. Hjermitslev 9700 Brønderslev |
| | CVR-nr.: 38 38 48 21 Stiftet: 1. februar 2017 Hjemsted: Jammerbugt Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 |
| Direktion | Henrik Kjeldgaard Hansen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Nordjyske Bank A/S Algade 39-41 9700 Brønderslev |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 2. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 2. december 2021

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 65 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 | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 42.530 | -81 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -13.164 | -13.164 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -35.129 | -211 |
| DRIFTSRESULTAT | | -5.763 | -13.456 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -77.513 | -78.217 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -83.276 | -91.673 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | 18.245 | 20.168 |
| ÅRETS RESULTAT | | -65.031 | -71.505 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -65.031 | -71.505 |
| I ALT | | -65.031 | -71.505 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 24.468 | 37.632 |
| Investeringsjendomme..... | | 1.580.000 | 1.574.000 |
| Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet..... | | 363.953 | 300.706 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 1.968.421 | 1.912.338 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.968.421 | 1.912.338 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 19.760 | 1.515 |
| Tilgodehavender..... | | 19.760 | 1.515 |
| Likvide beholdninger..... | | 2.737 | 94 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 22.497 | 1.609 |
| AKTIVER..... | | 1.990.918 | 1.913.947 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | 88.089 | 153.120 |
| EGENKAPITAL..... | | 213.089 | 278.120 |
| Banklån..... | | 72.241 | 50.909 |
| Anden gæld..... | | 109.450 | 123.131 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 181.691 | 174.040 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 44.500 | 85.886 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 135.218 | 84.104 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 174.392 | 120.217 |
| Anden gæld..... | | 1.235.828 | 1.171.580 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 6.200 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.596.138 | 1.461.787 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 1.777.829 | 1.635.827 |
| PASSIVER..... | | 1.990.918 | 1.913.947 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser..... | 4 | | |
| Medarbejderforhold..... | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2020..... | 125.000 | 153.120 | 278.120 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -65.031 | -65.031 |
| Egenkapital 30. juni 2021..... | 125.000 | 88.089 | 213.089 |

NOTER

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. | Note |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Regulering af udskudt skat..... | -18.245 | -20.168 | |
| | -18.245 | -20.168 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | Mat.anlægsak- tiver under udførelse og forudbet. | 2 |
|---|---|----------------------------|---|---|
| Kostpris 1. juli 2020..... | 79.960 | 1.242.208 | 300.706 | |
| Tilgang..... | 0 | 41.129 | 63.247 | |
| Kostpris 30. juni 2021..... | 79.960 | 1.283.337 | 363.953 | |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2020..... | 42.328 | 0 | | |
| Årets afskrivninger | 13.164 | 0 | | |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2021..... | 55.492 | 0 | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020..... | 0 | 331.792 | 0 | |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | -35.129 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021..... | 0 | 296.663 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021..... | 24.468 | 1.580.000 | 363.953 | |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Udlejnings- ejendomme |
|---|--------------------------|
| Dagsværdi 30. juni 2021..... | 1.580.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -35.129 |

Investeringssejendommene er beliggende i Ingstrup, Vester Hjermitstev og Saltum. 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 investeringsejendommens 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 ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og øvrige forhold.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 3 |
| | 30/6 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2020 gæld i alt | |
| Banklån..... | 116.741 | 44.500 | 0 | 85.400 | |
| Anden gæld..... | 123.131 | 13.681 | 54.725 | 136.812 | |
| | 239.872 | 58.181 | 54.725 | 222.212 | |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 116 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på nominelt 200 tkr., som giver pant i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 780 tkr.

4

| | 2020/21 | 2019/20 | |
|--|---------|---------|----------|
| Medarbejderforhold | | | 5 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HEA Boliger ApS for 2020/21 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, 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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