

Helje Ejendomme ApS

Flittig Lise Vej 70, Bellinge, 5250 Odense SV

CVR-nr. 41 09 93 99

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. juni 2021

Jesper Klokke Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 8. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. januar - 31. december 2020 for Helje Ejendomme 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. januar 2021

Direktion

Jesper Klokke Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Helje Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Helje Ejendomme ApS for regnskabsåret 8. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 30. januar 2021

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen
registreret revisor
MNE-nr. mne3901

Selskabsoplysninger

Selskabet	Helje Ejendomme ApS Flittig Lise Vej 70 Bellinge 5250 Odense SV CVR-nr.: 41 09 93 99 Regnskabsperiode: 8. januar - 31. december 2020 Hjemsted: Odense
Direktion	Jesper Klokke Hansen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering i fast ejendom, drift og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 312.429, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 352.429.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 8. januar - 31. december

	Note	2020 kr.
Bruttofortjeneste		760.812
Finansielle indtægter	1	201
Finansielle omkostninger	2	-358.920
Resultat før skat		402.093
Skat af årets resultat	3	-89.664
Årets resultat		312.429
Overført resultat		312.429
		312.429

Balance 31. december

	Note	2020	08.01.2020
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	22.187.480	0
Materielle anlægsaktiver		22.187.480	0
Anlægsaktiver i alt		22.187.480	0
Andre tilgodehavender		2.129	0
Udskudt skatteaktiv		14.000	0
Tilgodehavender		16.129	0
Likvide beholdninger		254.372	40
Omsætningsaktiver i alt		270.501	40
Aktiver i alt		22.457.981	40

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	08.01.2020 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		312.429	0
Egenkapital		352.429	40
Gæld til realkreditinstitutter		13.258.231	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.258.231	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	81.400	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.025	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.262.194	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		103.664	0
Anden gæld		361.038	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.847.321	0
Gældsforpligtelser i alt		22.105.552	0
Passiver i alt		22.457.981	40
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 8. januar	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	312.429	312.429
Egenkapital 31. december	40.000	312.429	352.429

Noter

	2020 kr.
1 Finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	201
	201
2 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	358.920
	358.920
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	103.664
Årets udskudte skat	-14.000
	89.664
4 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 8. januar	0
Tilgang i årets løb	22.187.480
Kostpris 31. december	22.187.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.187.480

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet investeringsejendomme består primært af boliglejemål beliggende i Odense.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene.

Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,22%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,22% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i Odense.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,72	4,22	4,72
Dagsværdi	25.173.328	22.187.480	19.834.839
Ændring i dagsværdi	2.985.848	0	-2.352.641

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 8. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	13.339.631	81.400	12.775.239
	0	13.339.631	81.400	12.775.239

Noter

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Helje Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.400, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 22.187.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 2.341, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.409, der ligger til sikkerhed for mellemværende med direktør.

Selskabet har afgivet skadesløsbrev på i alt t.kr. 10 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 1.417, der ligger til sikkerhed overfor Ejerforeningen Thuresensgade 33 A-D

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helje Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægt

Lejeindtægter indregnes i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi på kontantbasis. Vurdering af markedsværdien er baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede individuelle afkast og vedligeholdelsesstand.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, idet eventuel værdiforringelse afspejles i investeringsejendommenes løbende måling i markedsværdi.

Den del af resultatet, som vedrører værdiregulering af investeringsejendom, overføres til opskrivningshenlæggelser efter afsat udskudt skat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Klokke Hansen

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-857381157735

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-06-29 09:54:02Z

NEM ID 

Søren Vestermark Hansen

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:41229197

IP: 91.221.xxx.xxx

2021-06-29 13:32:24Z

NEM ID 

Jesper Klokke Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-857381157735

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-06-29 13:46:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SNTQN-M54W8-EY8TU-IP3NT-BAU1O-Z8EMH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>