Helje Ejendomme ApS

Rosenlunden 3, 2., 5000 Odense C

Odense C

CVR-nr. 41 09 93 99

Årsrapport for 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025

Jesper Klokker Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 22. februar 2025

Direktion

Jesper Klokker Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Helje Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Helje Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22. februar 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA
registreret revisor
mne3901

Selskabsoplysninger

Selskabet	Helje Ejendomme ApS Rosenlunden 3, 2. Odense C 5000 Odense C	
	CVR-nr.:	41 09 93 99
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Hjemsted:	Odense Kommune
Direktion	Jesper Klokker 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 2024 udviser et overskud på kr. 558.705, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.132.787.

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 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**461.462**	**944**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		647.860	0
Resultat før finansielle poster		**1.109.322**	**944**
Finansielle indtægter		11.857	12
Finansielle omkostninger	2	-403.358	-431
Resultat før skat		**717.821**	**525**
Skat af årets resultat	3	-159.116	-109
Årets resultat		**558.705**	**416**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		558.705	416
		558.705	**416**

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	18.426.549	17.779
Materielle anlægsaktiver		**18.426.549**	**17.779**
Anlægsaktiver i alt		**18.426.549**	**17.779**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.000	0
Udskudt skatteaktiv		0	51
Tilgodehavender		**4.000**	**51**
Likvide beholdninger		**143.011**	**827**
Omsætningsaktiver i alt		**147.011**	**878**
Aktiver i alt		**18.573.560**	**18.657**

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		2.092.787	1.534
Egenkapital		**2.132.787**	**1.574**
Hensættelse til udskudt skat		46.362	0
Hensatte forpligtelser i alt		**46.362**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		11.130.705	11.247
Langfristede gældsforpligtelser	5	**11.130.705**	**11.247**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	116.310	64
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.414	29
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.690.765	2.602
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.067.356	2.733
Skyldigt sambeskatningsbidrag		62.216	108
Anden gæld		294.645	300
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.263.706**	**5.836**
Gældsforpligtelser i alt		**16.394.411**	**17.083**
Passiver i alt		**18.573.560**	**18.657**
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	1.534.082	1.574.082
Årets resultat	0	558.705	558.705
Egenkapital 31. december	**40.000**	**2.092.787**	**2.132.787**

Noter

		2024	2023
		kr.	t.kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.069	76
	Andre finansielle omkostninger	325.289	355
		403.358	**431**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	62.216	108
	Årets udskudte skat	96.900	1
		159.116	**109**

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	17.778.689
Kostpris 31. december	17.778.689
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	647.860
Værdireguleringer 31. december	647.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**18.426.549**

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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.

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 5,01%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5,01% 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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,51	5,01	5,51
Dagsværdi	20.471.473	18.426.549	16.753.062
Ændring i dagsværdi	2.044.924	0	-1.673.487

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.311.759	11.247.015	116.310	9.510.505
	11.311.759	**11.247.015**	**116.310**	**9.510.505**

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overenstemmelse 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 (Administrationsselskab) 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. 11.247, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 18.427

Selskabet har afgivet skadesløsbrev på i alt t.kr. 10 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 1.260, der ligger til sikkerhed overfor Ejerforeningen Thuresensgade 33 A-D

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helje Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, herunder omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forbrugsafgifter samt forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 forskellem mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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