



Årsredovisning 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-29. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-05-29


Oskar Säfström

**HELM
PROPERTIES**



Styrelsen för HELM Properties AB, org nr 556778-2494, får här med avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Västsverige. Härutöver innehar bolaget ett antal investeringar i företrädesvis fastighetsrelaterade projekt. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Prevestor AB med org. nr. 556102-2632.

RESULTAT OCH STÄLLNING (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	4 578	3 032	2 576	2 050	2 141
Förvaltningsresultat	893	12 967	23 895	35 715	18 241
Årets resultat	-508	-6 148	21 497	34 638	17 686
Balansomslutning	132 949	143 151	155 849	127 971	95 330
Soliditet i procent	64	70	71	73	67

Finansiella mål

Bolagets soliditet ska långsiktigt överstiga 30 %.

Väsentliga händelser och finansiell ställning

Årets hyresintäkter har ökat med 51 % till 4 578 tkr och förvaltningsresultatet minskat med 93 % till 893 tkr.

Årets investeringar uppgår till 7 895 tkr (67 376) och utgör huvudsakligen av (i) anskaffning av bostadsrätt och (ii) anskaffning av kapitalförsäkring. Inga avyttringar har gjorts under året (13 923), företagets soliditet är 64 % (70).

Bolagets finansiering hos kreditinstitut har ökat till 43 680 tkr (38 773). Ökningen är främst hänförlig till upptagande av värdepapperslån.

Likvida medel uppgår till 323 kkr (367) inklusive outnyttjad del av checkräkningskredit.

Dotterbolaget Tourane AB är insolvent och har upprättat kontrollbalansräkning, nedskrivning av innehavet belastar verksamhetsåret med 400 tkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Antal aktier 9 000 000 stycken med kvotvärde 5 kronor.

	Aktiekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	45 000 000	61 121 915	-6 147 765
Utdelat till aktieägare	-	-15 000 000	-
Balanserat i ny räkning	-	-6 147 765	6 147 765
Årets resultat	-	-	-507 504
Belopp vid årets utgång	45 000 000	39 974 151	-507 504

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2023-12-31
balanserat resultat	39 974 151
årets resultat	-507 504
	<hr/>
	39 466 647

Styrelsen föreslår att 2 250 000 kronor utdelas till aktieägare samt att 37 216 647 kronor överförs i ny räkning.

Styrelsens uppfattning är den att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs ABL 17 kap. 3 § 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Någon koncernredovisning har ej upprättats med hänvisning till ÅRL 7 kap. 3 §.



RESULTATRÄKNING

	NOT	2023	2022
Hysesintäkter		4 578 490	3 031 574
Övriga intäkter		687 078	-
		5 265 568	3 031 574
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 616 698	-2 130 993
Personalkostnader	1	-147 457	-61 440
Avskrivningar	2	-1 000 582	-643 856
		-4 764 737	-2 836 289
Rörelseresultat		500 831	195 285
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		1 804 756	13 954 549
Finansiella kostnader		-2 813 091	-19 222 598
	3	-1 008 335	-5 268 049
Resultat efter finansiella poster		-507 504	-5 072 765
Bokslutsdispositioner	4	-	-1 075 000
ÅRETS RESULTAT		-507 504	-6 147 765

2024053129289



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	231231	221231
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		33 048 205	33 146 588
Installationer och lokalanpassningar		1 324 945	1 319 542
Inventarier och maskiner		51 605	75 727
	3	34 424 755	34 541 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag		50 000	450 000
Aktier i intresseföretag		5 295 000	4 045 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		53 846 463	51 334 758
Övriga fordringar		8 738 603	12 788 842
Andelar i bostadsrätter		10 550 000	7 300 000
	4	78 480 066	75 918 600
Summa anläggningstillgångar		112 904 821	110 460 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 576 764	1 011 336
Fordringar hos koncernföretag		16 984 309	30 302 084
Övriga fordringar		1 187 646	1 156 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		295 076	219 641
		20 043 795	32 689 633
Likvida medel			
Kassa och bank		170	973
		170	973
Summa omsättningstillgångar		20 043 964	32 690 606
SUMMA TILLGÅNGAR		132 948 785	143 151 062

2024053129291

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	231231	221231
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		45 000 000	45 000 000
Summa bundet eget kapital		45 000 000	45 000 000
Balanserat resultat		39 974 151	61 121 915
Årets resultat		-507 504	-6 147 765
Summa fritt eget kapital		39 466 647	54 974 150
Summa eget kapital		84 466 646	99 974 151
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	43 680 170	38 011 111
Skulder till koncernföretag		41 599	178 314
Övriga skulder		590 045	1 624 838
Summa långfristiga skulder		44 311 814	39 814 263
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	762 000
Leverantörsskulder		1 172 539	1 049 563
Aktuella skatteskulder		103 306	8 331
Övriga skulder		945 311	203 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 949 169	1 339 047
Summa kortfristiga skulder		4 170 325	3 362 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 948 785	143 151 062



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	25-100 år
Installationer och hyresgästanpassningar	10-20 år
Inventarier	5 år

1 - Anställda

Medelantal anställda	2023	2022
Män	1	1

2 – Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar av byggnader	715 071	358 796
Avskrivningar inventarier	24 122	43 697
Avskrivningar av installationer och hyresgästanpassningar	261 389	241 363
	1 000 582	643 856

3 – Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2023	2022
Ränteintäkter	1 548 256	2 943 255
Återföringar av nedskrivningar	-	-
Aktieutdelningar från dotterbolag	-	-
Aktieutdelningar från intressebolag	256 500	10 553 444
Vinst vid försäljning av bostadsrätter	-	457 850
	1 804 756	13 954 549

Finansiella kostnader	2023	2022
Räntekostnader	2 413 091	1 826 137
lanspråktaga garantier för koncernbolag	-	3 731 461
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	400 000	13 665 000
	2 813 091	2 636 147

4 – Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter, byggnader och mark	231231	221231
Ingående anskaffningsvärde	32 269 548	17 122 860
Årets anskaffningar	616 688	14 530 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 886 236	31 652 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	2 387 694	2 059 267
Årets avskrivningar enligt plan	684 702	328 426
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 072 396	2 387 694
Ingående uppskrivningar	3 881 422	3 911 790
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 369	-30 369
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 851 053	3 881 422
Utgående redovisat restvärde	33 048 205	33 327 247

Uppställning fastigheter, taxeringsvärden	Värde	Mark
Uddevalla Krummedike 26	-	-
Uddevalla Krummedike 31	-	-
Munkedal Håby 2:15	4 539	975
Tjörn Toftenäs 1:67	900	900
Tjörn Toftenäs 1:91	4 785	839
Tjörn Toftenäs 1:92	4 261	721
Tjörn Toftenäs 1:219	440	440
Tjörn Toftenäs 1:220	438	438
Tjörn Toftenäs 1:221	462	462
Tjörn Toftenäs 1:222	488	488
Tjörn Toftenäs 1:229	-	-
Tjörn Toftenäs 1:230	-	-
Tjörn Toftenäs 1:231	144	144
Tjörn Toftenäs 1:232	705	385
	17 162	5 792

Per balansdagen uppgår fastigheternas skattemässiga restvärde till 26 800 tkr.

Inventarier och installationer	231231	221231
Ingående	2 867 876	2 281 600
Årets investeringar	266 792	586 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 134 668	2 867 876
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 472 607	1 187 547
Årets avskrivningar enligt plan	285 512	285 060
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 758 119	1 472 607
Utgående planenligt restvärde	1 376 549	1 395 269

5 – Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterbolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Toftenäs 1:223 Holding AB	100 %	100 %	500	50 000
	Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
	559123-1740	Göteborg	50 609	-990
Aktier i intressebolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
New Sälen Properties AB	37 %	39 %	46 375	5 295 000
	Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
	559118-3271	Göteborg	14 440 081	-105 381
Långfristiga värdepappersinnehav			231231	221231
Belopp vid årets ingång			900 000	900 000
Belopp vid årets utgång			900 000	900 000
Andelar i bostadsrätter			231231	221231
Ingående balans			7 300 000	21 223 000
Årets investeringar			3 250 000	-
Årets avyttringar			-	-13 923 000
Belopp vid årets utgång			10 550 000	7 300 000

Dotterbolaget Tourane AB är insolvent och har försatts i konkurs 26 mars 2024, värdet på aktierna är nedskrivna till 0 kronor per balansdagen.

Kapitalförsäkring Nordnet Bank, bokfört värde 52 946 tkr, marknadsvärdet uppgick per balansdagen till 62 955 tkr. Bolaget har pantsatt kapitalförsäkringen och har en skuld till Nordnet Bank om 25 289 tkr per balansdagen.

6 – Långfristiga skulder till kreditinstitut

	231231	221231
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	3 048 000	3 048 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	40 632 170	34 963 111
Summa långfristiga skulder	43 680 170	38 011 111

7 – Checkräkningskredit

	231231	221231
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad del uppgår per balansdagen till	-176 563	-134 209
Outnyttjad checkräkningskredit	323 437	365 791

8 – Poster inom linjen

Ställda säkerheter	231231	221231
Pantsatt kapitalförsäkring	25 288 782	19 662 077
Fastighetsinteckningar	23 050 000	23 050 000
	48 338 782	42 712 077
Eventualförpliktelser	231231	221231
Ställd garanti för förvärv av osålda lägenheter	-	3 250 000
	-	3 250 000

Göteborg, daterat enligt elektronisk signatur

Oskar Säfström
Oskar Säfström

REVISORPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har angivits det datum som framgår av min elektroniska signatur

Daniel Kero Ljungberg

Daniel Kero Ljungberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HELM Properties AB

Org.nr 556778-2494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HELM Properties AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HELM Properties ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till HELM Properties AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HELM Properties AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens leda mot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till HELM Properties AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg daterat enligt elektronisk signering

Daniel Kero Ljungberg

Daniel Kero Ljungberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517934894

Dokument

Årsredovisning_2023H

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2024-05-21 06:08:58 CEST (+0200) av Oskar

Säfström (OS)

Färdigställt 2024-05-21 06:40:52 CEST (+0200)

Signerare

Oskar Säfström (OS)

Personnummer 8112254613

oskar@safstrom.biz

+46739204533



Oskar Säfström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSKAR SÄFSTRÖM"

Signerade 2024-05-21 06:15:21 CEST (+0200)

Daniel Kero Ljungberg (DKL)

Personnummer 197404025517

daniel.ljungberg@weaudit.se

+46700-83 17 10



Daniel Kero Ljungberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL KERO LJUNGBERG"

Signerade 2024-05-21 06:40:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

