

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2022-06-30


Oskar Sjöström



Årsredovisning 2021

**HELM
PROPERTIES**



Styrelsen för HELM Properties AB, org nr 556778-2494, får här med avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Krummedike 26 och Krummedike 31 i Uddevalla samt Håby-Lycke 2:15 i Munkedal. Bolaget skall vara en långsiktig fastighetsägare 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 (kkkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	2 576	2 050	2 141	2 251	2 523
Förvaltningsresultat	23 895	35 715	18 241	24 689	12 882
Årets resultat	21 497	34 638	17 686	23 440	10 312
Balansomslutning	155 849	127 971	95 330	73 210	48 902
Soliditet i procent	71	73	67	66	54

Finansiella mål

Bolagets soliditet ska långsiktigt överstiga 30 %.

Väsentliga händelser och finansiell ställning

Årets hyresintäkter har ökat med 26 % till 2 576 kkr och förvaltningsresultatet minskat med 33 % till 23 895 kkr.

Årets investeringar uppgår till 16 425 kkr (5 704) och utgörs av 9 bostadsrätter. Årets avyttringar uppgår till 1 825 kkr (5 270) och utgörs av en bostadsrätt. Företagets soliditet är 71 % (73).

Bolagets uthyrningsbara yta uppgår till c:a 2 190 m², en lokal om 430 m² är vakant.

Per balansdagen är fastigheternas bokförda värde lägre än bedömt marknadsvärde. Likvida medel uppgår till 1 065 kkr (6 054) inklusive outnyttjad del av checkräkningskredit.

Under verksamhetsåret har anteciperad aktieutdelning om 23 000 kkr redovisats från det helägda dotterbolaget Toftenäs 1:223 Holding AB.

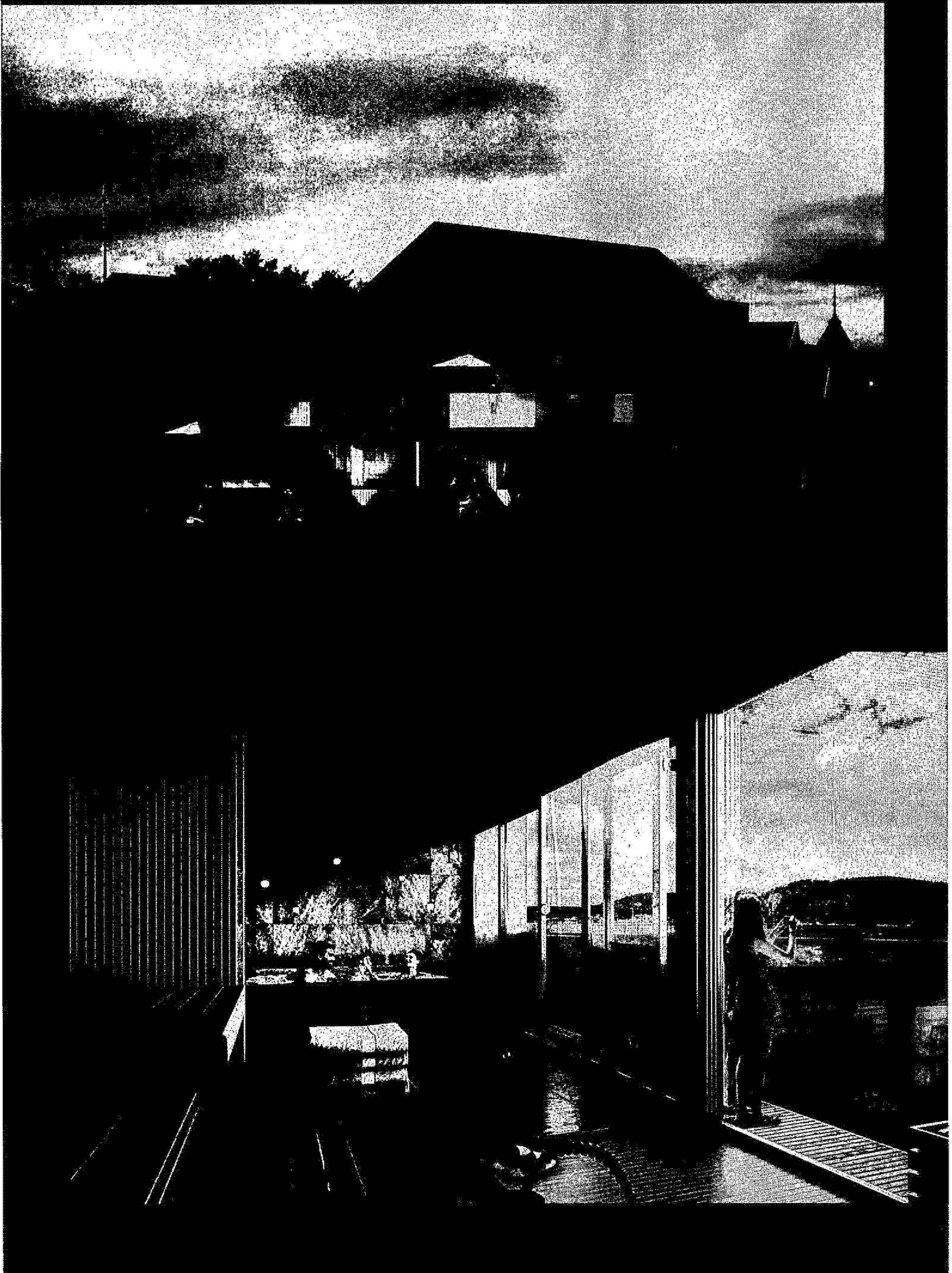
Väsentliga händelser efter balansdagen och förväntad utveckling

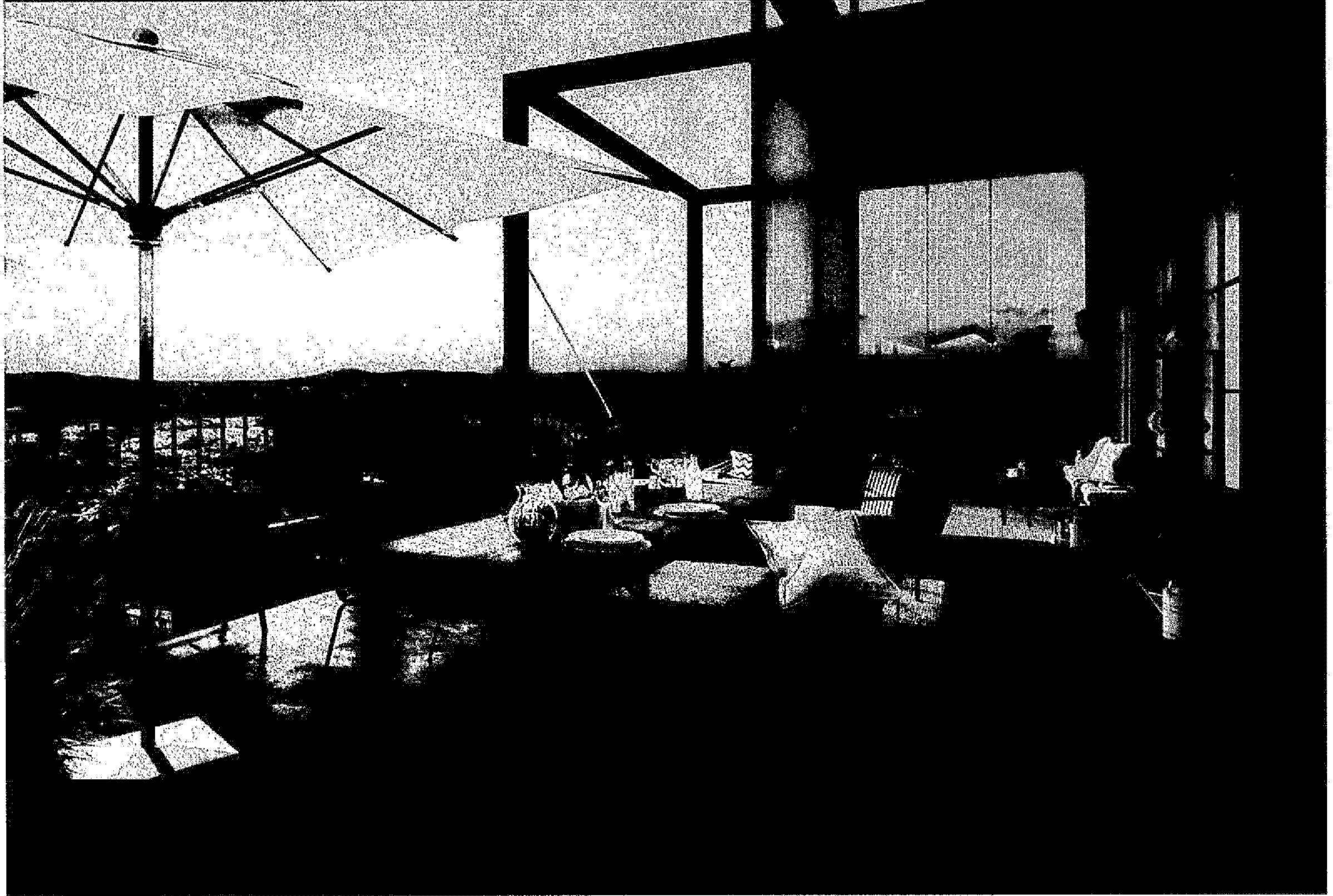
Efter periodens utgång har etapp 2 i Skärhamn avslutats och 37 nya bostadsrätter inflyttats. Dotterbolaget Tourane AB innehar ytterligare c:a 150 byggrätter på Tjörn.

Vidare förväntas 26 lägenheter och yogastudio inom kort avslutas och inflyttas i Ljungskile, etapp 1 av 2.

Intressebolaget New Sälen Properties AB har slutfört uppförande av 36 lägenheter i Lindvallen.

Styrelsen förväntar sig svagare förvaltningsresultat under 2022 till följd av minskad aktivitet. Marknaden har blivit svagare till följd av omvärldshändelser och högre ränta, detta kan i förlängning öppna upp för nya affärsmöjligheter.







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	13 986 611	34 638 407
Utdelat till aktieägare	-	-4 500 000	-
Balanserat i ny räkning	-	34 638 407	-34 638 407
Årets resultat	-	-	34 638 407
Belopp vid årets utgång	45 000 000	44 125 018	21 496 897

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2021-12-31
balanserat resultat	44 125 018
årets resultat	21 496 897
	<hr/>
	65 621 915

Styrelsen föreslår aktieutdelning till 50 öre per aktie så att vinstmedel disponeras så att 4 500 000 kronor utdelas till aktieägare samt att 61 121 915 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 ÄRL 7 kap. 3 §.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2021	2020
Hysesintäkter		2 575 560	2 049 915
Övriga rörelseintäkter		-	3 182
		2 575 560	2 053 097
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 678 856	-1 545 971
Personalkostnader	1	-86 238	-112 970
Avskrivningar	2	-398 463	-400 969
		-2 163 557	-2 059 910
Rörelseresultat		412 003	-6 813
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		25 721 040	37 499 605
Finansiella kostnader		-2 636 146	-2 178 997
	3	23 084 894	35 320 608
Resultat efter finansiella poster		23 496 897	35 313 795
Bokslutsdispositioner	4	-2 000 000	-675 388
ÅRETS RESULTAT		21 496 897	34 638 407

2022072609981



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	211231	201231
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		18 975 384	19 156 042
Installationer och lokalanpassningar		1 060 905	1 252 268
Inventarier och maskiner		33 148	59 590
	5	20 069 437	20 467 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag		12 790 000	12 790 000
Aktier i intresseföretag		3 545 000	3 545 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		900 000	1 474 136
Övriga fordringar		297 803	1 297 803
Andelar i bostadsrätter		21 223 000	6 623 000
	6	38 755 803	25 729 939
Summa anläggningstillgångar		58 825 240	46 197 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		688 301	357 844
Fordringar hos koncernföretag		59 222 401	54 798 817
Övriga fordringar		36 225 586	20 882 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		322 050	179 885
		96 458 338	76 219 303
Likvida medel			
Kassa och bank		565 246	5 553 845
		565 246	5 553 845
Summa omsättningstillgångar		97 023 584	81 773 148
SUMMA TILLGÅNGAR		155 848 824	127 970 986



2022072609983

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	211231	201231
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		45 000 000	45 000 000
Summa bundet eget kapital		45 000 000	45 000 000
Balanserat resultat		44 125 018	13 986 611
Årets resultat		21 496 897	34 638 407
Summa fritt eget kapital		65 621 915	48 625 018
Summa eget kapital		110 621 915	93 625 018
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 995 326	17 047 105
Skulder till koncernföretag		13 484 749	
Övriga skulder		45 400	45 400
Summa långfristiga skulder		27 525 475	17 092 505
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 721 180	752 900
Leverantörsskulder		46 513	115 766
Aktuella skatteskulder		10 060	43 301
Övriga skulder		12 581 233	8 617 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 342 448	1 219 511
Summa kortfristiga skulder		17 701 434	10 748 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 848 824	121 466 064



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

Redovisningsprinciper

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

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	100 år
Installationer och hyresgästpassningar	10-20 år
Inventarier	5 år

1 - Anställda

Medelantal anställda	2021	2020
Män	1	1

2 – Avskrivningar

	2021	2020
Avskrivningar av byggnader	180 658	180 658
Avskrivningar inventarier	26 442	26 442
Avskrivningar av installationer och hyresgästpassningar	191 363	193 869
	398 463	400 969

3 – Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2021	2020
Räntelintäkter	2 114 067	2 072 488
Återföringar av nedskrivningar	606 973	213 830
Aktieutdelningar från dotterbolag	23 000 000	35 000 000
Aktieutdelningar från intressebolag	-	213 284
	25 721 040	37 499 605

Finansiella kostnader	2021	2020
Räntekostnader	2 039 857	2 102 548
Realisationsresultat vid avyttring av aktier i långfristiga placeringar	67 504	-
Förlust vid försäljning av bostadsrätter	58 933	76 449
Realisationsresultat vid avyttring av noterade värdepapper	469 853	-
	2 636 147	2 178 997

4 – Bokslutsdispositioner

Bolaget har lämnat ett koncernbidrag om 2 000 000 kronor till Tourane AB under verksamhetsåret.

5 – Materiella anläggningstillgångar

	211231	201231
Förvaltningsfastigheter, byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 122 860	17 122 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 122 860	17 122 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 908 976	1 758 687
Årets avskrivningar enligt plan	150 289	150 289
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	2 059 267	1 908 976
Ingående uppskrivningar	3 942 159	3 972 528
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 369	-30 369
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 911 790	3 942 159
Utgående redovisat restvärde	18 975 384	19 156 043

Bolagets förvaltningsfastigheter Uddevalla Krummedike 26 och Uddevalla Krummedike 31 används företrädesvis för skolverksamhet och saknar taxeringsvärde. Bolagets förvaltningsfastighet Munkedal Häby-Lycke 2:15 har ett taxeringsvärde om 3 677 kkr varav 900 kkr utgör mark. Per balansdagen uppgår fastigheternas skattemässiga restvärde till 13 129 kkr.

	211231	201231
Inventarier och installationer		
Ingående	2 281 600	2 111 048
Årets investeringar	-	170 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 281 600	2 281 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	969 842	749 431
Årets avskrivningar enligt plan	217 805	220 411
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 187 547	969 842
Utgående planenligt restvärde	1 094 053	1 311 858

6 – Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterbolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Tourane Aktiebolag	100 %	100 %	80 000	8 240 000
	Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
	556093-1254	Göteborg	322 409	-2 327 432

2022072609986

Aktier i dotterbolag Toftenäs 1:223 Holding AB	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
	100 %	100 %	500	4 550 000

Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
559123-1740	Göteborg	23 325 599	22 353 966

Aktier i intressebolag New Sälen Properties AB	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
	30 %	38 %	37 625	3 545 000

Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
559118-3271	Göteborg	25 663 210	8 738 070

Långfristiga värdepappersinnehav	211231	201231
Belopp vid årets ingång	1 474 136	997 306
Årets investeringar	-	263 000
Årets avyttringar	1 181 109	-
Årets nedskrivningar / återföringar	606 973	213 830
Belopp vid årets utgång	898 858	1 474 136

Andelar i bostadsrätter	211231	201231
Ingående balans	6 623 000	6 623 000
Årets investeringar	14 600 000	5 270 000
Årets avyttringar	-1 825 000	-5 270 000
Belopp vid årets utgång	21 223 000	6 623 000

7 – Långfristiga skulder till kreditinstitut

	211231	201231
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 946 000	5 058 680
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	12 049 326	13 931 125
Summa långfristiga skulder	13 995 326	18 989 805

8 – Checkräkningskredit

	211231	201231
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad del uppgår per balansdagen till	-	-
Outnyttjad checkräkningskredit	500 000	500 000

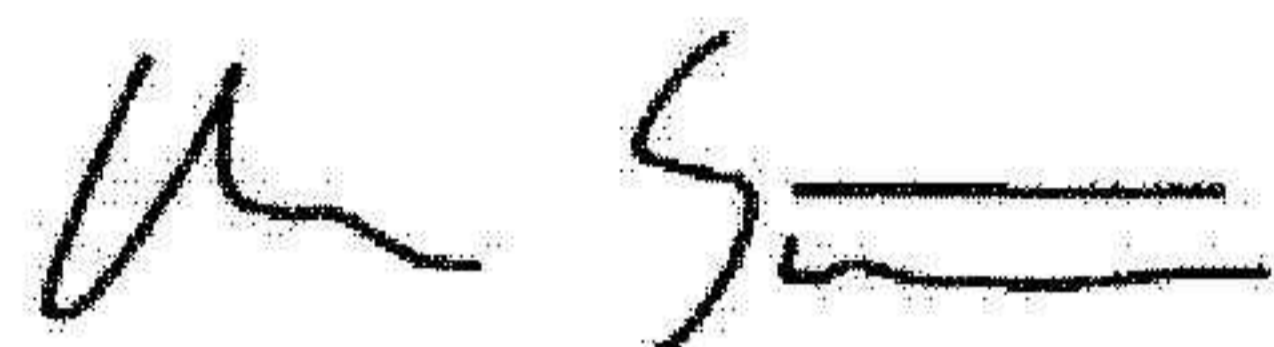


9 – Poster inom linjen

Ställda säkerheter	211231	201231
Pantsatt värdepappersdepå	-	75 800
Fastighetsinteckningar	17 550 000	17 550 000
Pantsatt bostadsrätter	4 256 500	4 454 500
	21 806 000	22 080 300

Eventualförpliktelser	211231	201231
Ställd garanti för förvärv av osålda lägenheter	154 595 000	170 670 000
Ställd borgen för lån	55 098 000	20 000 000
	209 693 000	190 670 000

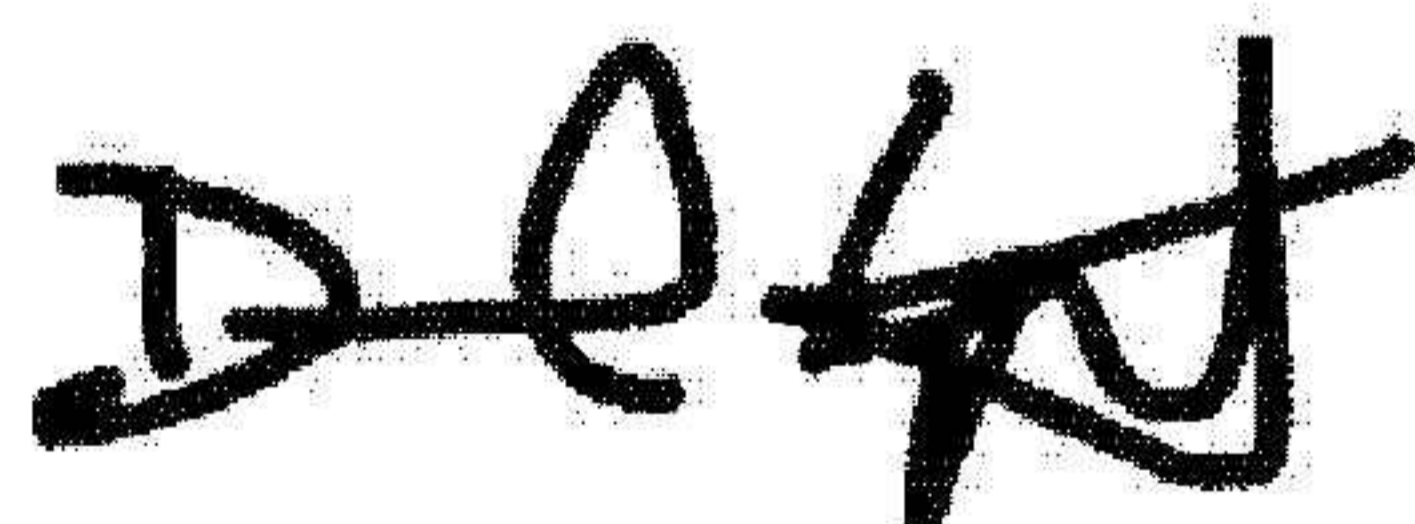
Göteborg 2022



Oskar Säfström

REVISORPÅTECKNING

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



Daniel Kero Ljungberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557472583556

Dokument

Årsredovisning_2021H

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-06-30 23:21:47 CEST (+0200) av Oskar

Säfström (OS2)

Färdigställt 2022-06-30 23:47:26 CEST (+0200)

Signerande parter

Oskar Säfström (OS2)

Personnummer 8112254613

oskar@safstrom.biz

+46739204533



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oskar Säfström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"OSKAR SÄFSTRÖM"

Signerade 2022-06-30 23:23:47 CEST (+0200)

Daniel Kero Ljungberg (DKL2)

Personnummer 7404025517

daniel.ljungberg@weaudit.se

+46700831710



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Kero Ljungberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL KERO LJUNGBERG"

Signerade 2022-06-30 23:47:26 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>



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisors 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 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 revisions sed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Helm Properties AB enligt god revisors 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

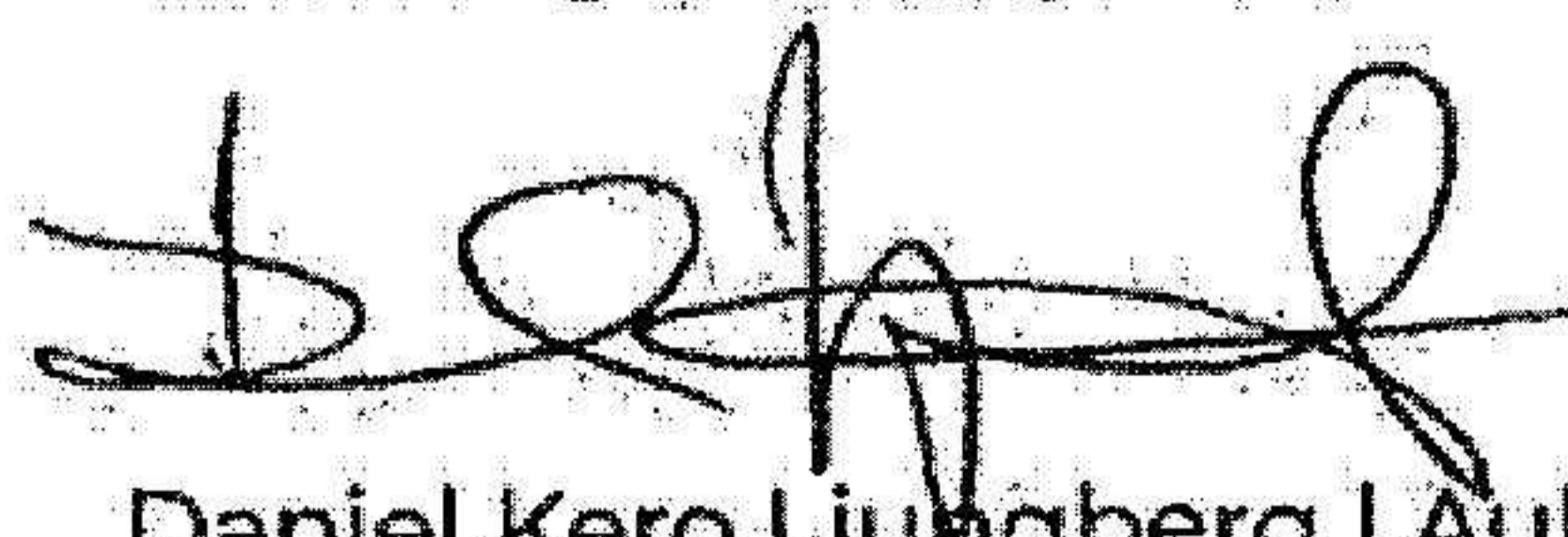
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 den 30 juni 2022



Daniel Kero Ljungberg | Auktoriserad revisor