

**Hellig Andersvej 10 ApS**  
**Årslevvej 20B**  
**4200 Slagelse**

**CVR-nummer 39985195**

**Årsrapport**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 9. december 2021



Martin Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Hellig Andersvej 10 ApS  
Årslevvej 20B  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 39985195  
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Direktion

Martin Larsen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Hellig Andersvej 10 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

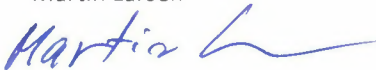
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 7. december 2021

**Direktionen:**

Martin Larsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Hellig Andersvej 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hellig Andersvej 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 7. december 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og administration af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.928 TDKK mod et overskud på 158 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 3.729 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>330.389</b>	<b>304</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.287.737	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.618.126</b>	<b>304</b>
1	Finansielle indtægter	4.268	10
	Finansielle omkostninger	-156.961	-105
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.465.433</b>	<b>209</b>
	Skat af årets resultat	-537.468	-51
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.927.965</b>	<b>158</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.927.965	158
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.927.965</b>	<b>158</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Investeringsejendomme	12.900.000	6.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.900.000</b>	<b>6.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.900.000</b>	<b>6.500</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	240.843	181
	Andre tilgodehavender	20.245	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>261.088</b>	<b>182</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>282.199</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>543.288</b>	<b>182</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.443.288</b>	<b>6.682</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.679.321	1.751
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.729.321</b>	<b>1.801</b>
	Hensættelser til udskudt skat	931.609	428
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>931.609</b>	<b>428</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.813.281	3.124
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	34.166	51
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.847.447</b>	<b>3.174</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	219.534	165
	Kreditinstitutter	2.120.838	900
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.380	8
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.486	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	50.864	22
	Anden gæld	347.341	183
	Periodeafgrænsningsposter	144.749	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.719	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.934.911</b>	<b>1.278</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.782.357</b>	<b>4.452</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.443.288</b>	<b>6.682</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	50	1.751	1.801
Årets resultat	0	1.928	1.928
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>3.679</b>	<b>3.729</b>

Noter	2020/21	2019/20	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.031	2
	Renter Waterknowledge ApS	237	8
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4.268</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3</b>	<b>Investerings ejendomme</b>		
	Kostpris 1. juli	4.553.149	3.552
	Tilgang i årets løb	4.112.263	1.001
	Kostpris 30. juni	8.665.412	4.553
	Dagsværdiregulering 1. juli	1.946.851	-8
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	2.287.737	1.955
	Dagsværdireguleringer 30. juni	4.234.588	1.947
	<b>Investerings ejendomme i alt</b>	<b>12.900.000</b>	<b>6.500</b>

Investerings ejendomme består af 2 udlejnings ejendomme. Den ene beliggende i Slagelse, som blev anskaffet i januar 2019 og den anden beliggende i Korsør, som blev anskaffet i januar 2021. Ejendommen i Slagelse er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommen i Korsør er delvist udlejet og delvist under renovering. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbase-ret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	20/21	19/20
<b>Ejendommen Slagelse</b>		
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.300	1.100
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,0	6,0
<b>Ejendommen Korsør</b>	<b>20/21</b>	
Årlig leje pr. kvadratmeter	517	
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	75	
Afkastkrav i %	6,5	

<b>Noter</b>	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

---

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.989.652	2.468
--	-----------	-------

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Martin Larsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.083 TDKK, er der givet pant på 6.286 TDKK i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 12.900 TDKK.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 2, så forskellen mellem den hidtidige regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo er indregnet direkte på egenkapitalen, og der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 18.704 DKK. Årets skat af praksisændringen udgør 4.114 DKK, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med 14.590 DKK. Balancesummen forøges med 1.968.054 DKK, mens egenkapitalen pr 30.06.2020 forøges med 1.539.747 DKK.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres i forhold til lejeperioden.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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