

**Hellig Andersvej 10 ApS**

**Årslevvej 20B**

**4200 Slagelse**

**CVR-nummer 39985195**

**Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 20. november 2023

---

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 2022 - 30. juni 2023

### 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 2. november 2023

**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 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 2. november 2023

### 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 resultat på 0 TDKK mod et underskud på 68 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 3.661 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>553.186</b>	<b>319</b>
1	Personaleomkostninger	-290.691	-122
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	114.525	-92
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>377.019</b>	<b>105</b>
2	Finansielle indtægter	17.481	11
	Finansielle omkostninger	-394.890	-204
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-389</b>	<b>-88</b>
	Skat af årets resultat	71	19
	<b>Årets resultat</b>	<b>-318</b>	<b>-68</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-318	-68
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-318</b>	<b>-68</b>

Note	<b>Balance</b>	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Investeringsejendomme	17.014.250	15.410
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.014.250</b>	<b>15.410</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.014.250</b>	<b>15.410</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	474.267	404
	Andre tilgodehavender	0	16
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>474.267</b>	<b>420</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>75</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>474.267</b>	<b>495</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.488.517</b>	<b>15.905</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.610.561	3.611
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.660.561</b>	<b>3.661</b>
	Hensættelser til udskudt skat	911.357	911
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>911.357</b>	<b>911</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.898.222	5.596
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	1
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.898.222</b>	<b>5.597</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	354.000	219
	Kreditinstitutter	134.662	4.881
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.100	45
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.514	98
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.100	34
	Anden gæld	505.637	445
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	14.363	14
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.018.376</b>	<b>5.736</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.916.599</b>	<b>11.333</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.488.517</b>	<b>15.905</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

<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	3.611	3.661
Årets resultat	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>3.611</b>	<b>3.661</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	182.778	80
Andre omkostninger til social sikring	2.205	1
Øvrige personaleomkostninger	105.708	41
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>290.691</b>	<b>122</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.862	5
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	13.620	7
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>17.481</b>	<b>11</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	11.267.146	8.665
Tilgang i årets løb	1.489.725	2.602
Kostpris 30. juni	12.756.872	11.267
Dagsværdiregulering 1. juli	4.142.854	4.235
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	114.525	-92
Dagsværdireguleringer 30. juni	4.257.378	4.143
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>17.014.250</b>	<b>15.410</b>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme. Den ene beliggende i Slagelse, som blev anskaffet i januar 2019 og den anden ejendom beliggende i Korsør, som blev anskaffet i januar 2021. Derudover er købt en grund beliggende i Korsør, som blev anskaffet i august 2021. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

<b>Ejendommen Slagelse</b>	<b>22/23</b>	<b>21/22</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.446	1.389
Hensættelse til vedligehold pr. m2	50	50
Afkastkrav i %	6,00	5,75
<b>Ejendommen Korsør</b>	<b>22/23</b>	<b>21/22</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter	986	966
Hensættelse til vedligehold pr. m2	50	50
Afkastkrav i %	6,25	6,25

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.532.000	4.773
------------------------------------------------------	------------	-------

#### 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, 12.343 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 17.014 TDKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.150 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, som sikkerhed for bankgæld.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettosalgspris 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.

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.

# PENNEO

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

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

## Martin Rostgaard Larsen

Direktør

Serienummer: 8692ef6e-8fca-4ac6-a8b6-cc9bdd93ade6

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-20 11:38:08 UTC



## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: 3db3ecc4-5651-4bd7-b8d1-7c9157fda2b9

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-11-20 11:42:11 UTC



## Martin Rostgaard Larsen

Dirigent

Serienummer: 8692ef6e-8fca-4ac6-a8b6-cc9bdd93ade6

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-20 11:44:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8VZAO-Y4HWW-GJIGN-LB6NA-ZFDN6-SZNIKE

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 tidsstempelt 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/validator>**