

Hel-Sø Ejendomme ApS

Løvens Kvarter 65, 6710 Esbjerg V
CVR-nr. 28 66 89 29

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.25

Søren Rishøj
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Hel-Sø Ejendomme ApS
Løvens Kvarter 65
6710 Esbjerg V
Hjemsted: Esbjerg V
CVR-nr.: 28 66 89 29
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Rishøj
Helle Søkilde Rishøj

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Hel-Sø Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 27. juni 2025

Direktionen

Søren Rishøj

Helle Søkilde Rishøj

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hel-Sø Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Hel-Sø Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 27. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	800.444	729.877
2	Personaleomkostninger	-261.988	-262.708
	Resultat før dagsværdireguleringer	538.456	467.169
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.835	-294.487
	Resultat af primær drift	533.621	172.682
3	Finansielle omkostninger	-353.438	-246.447
	Resultat før skat	180.183	-73.765
4	Skat af årets resultat	-40.574	22.372
	Årets resultat	139.609	-51.393

Forslag til resultatdisponering

Øvrige reserver	97.627	-229.700
Overført resultat	41.982	178.307
I alt	139.609	-51.393

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	12.550.000	12.430.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	12.550.000	12.430.000
	Anlægsaktiver i alt	12.550.000	12.430.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.140	1.686
	Andre tilgodehavender	50.400	50.400
	Tilgodehavender i alt	112.540	52.086
	Likvide beholdninger	501.862	0
	Omsætningsaktiver i alt	614.402	52.086
	Aktiver i alt	13.164.402	12.482.086

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	2.548.070	2.450.443
	Overført resultat	1.461.323	1.419.341
	Egenkapital i alt	4.134.393	3.994.784
6	Hensættelser til udskudt skat	951.600	935.600
	Hensatte forpligtelser i alt	951.600	935.600
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.484.352	5.008.155
7	Deposita	271.552	300.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.755.904	5.308.580
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	47.212	350.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	579.081	375.701
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	68.990	74.578
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.952	43.740
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.453.063	1.245.017
	Selskabsskat	24.573	26.927
	Anden gæld	97.634	127.159
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.322.505	2.243.122
	Gældsforpligtelser i alt	8.078.409	7.551.702
	Passiver i alt	13.164.402	12.482.086
8	Oplysninger om dagsværdi		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	125.000	2.680.143	1.241.034	4.046.177
Opskrivninger i året	0	-229.700	0	-229.700
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	229.700
Forslag til resultatdisponering	0	0	178.307	-51.393
Saldo pr. 31.12.23	125.000	2.450.443	1.419.341	3.994.784
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	125.000	2.450.443	1.419.341	3.994.784
Opskrivninger i året	0	97.627	0	97.627
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	-97.627
Forslag til resultatdisponering	0	0	41.982	139.609
Saldo pr. 31.12.24	125.000	2.548.070	1.461.323	4.134.393

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål og hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i anskaffelse og udlejning af ejendomme og anden hermed forbundet virksomhed.

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	261.742	262.515
Andre omkostninger til social sikring	246	193
I alt	261.988	262.708
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	96.118	81.777
Øvrige finansielle omkostninger	257.320	164.670
I alt	353.438	246.447

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	24.574	26.928
Årets regulering af udskudt skat	16.000	-49.300
I alt	40.574	-22.372

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	9.288.407
Tilgang i året	124.835
Kostpris pr. 31.12.24	9.413.242
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	3.141.593
Dagsværdireguleringer i året	-4.835
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	3.136.758
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	12.550.000

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.24	935.600	983.400
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	16.000	-47.800
Udskudt skat pr. 31.12.24	951.600	935.600

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	47.212	3.608.155	5.531.564	5.358.155
Deposita	0	0	271.552	300.425
I alt	47.212	3.608.155	5.803.116	5.658.580

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	12.550.000	12.550.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.835	-4.835

Opgørelse af dagsværdien på de enkelte investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent og et vægtet gennemsnitlig afkastkrav på 6,5%

Afkastkravet er fastlagt med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår hensyntagen til ejendommen beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,5%
Højeste afkastprocent	6,6%
Laveste afkastprocent	5,6%

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet SR Holding 2005 ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.150, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.680. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.