

San Remo Helsingør Holding ApS

Nordre Strandvej 80B
3000 Helsingør

CVR-nr. 10 13 65 04



Årsrapport for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27. oktober 2023

Anne-Grethe Frismann
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

San Remo Helsingør Holding ApS
Nordre Strandvej 80B
3000 Helsingør

Telefon: 49 75 00 14

CVR-nr.: 10 13 65 04

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Helsingør

Bestyrelse

Emil Kondrup
Anne-Grethe Frismann
Jesper Frismann
Annette Kondrup

Direktion

Emil Kondrup, direktør
Anne-Grethe Frismann, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Spar Nord
Sct. Olai Gade 39
3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for San Remo Helsingør Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 18. oktober 2023

Direktion

Emil Kondrup
direktør

Anne-Grethe Frismann
direktør

Bestyrelse

Emil Kondrup

Anne-Grethe Frismann

Jesper Frismann

Annette Kondrup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i San Remo Helsingør Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for San Remo Helsingør Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 18. oktober 2023

DØSSING & PARTNERE

***Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48***

Torben Fritzboeger
registreret revisor
MNE-nr. mne2720

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom til erhverv og privat beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 330.363, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 23.808.541.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for San Remo Helsingør Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 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 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 balance-dagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger til udlejningsejendommene samt administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og omkostninger til forbedringer af ejendommen.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi. Opgørelsen foretages årligt på grundlag af skønnet dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf, med fradrag af udskudt skat, indregnes direkte i egenkapitalen.

Dagsværdien fastsættes pr. balancedagen ved anvendelse kapitaliseringsmetoden, som tager udgangspunkt i budgetterede fremtidige pengestrømme for det kommende år samt et markedsbaseret afkast. Der er i budgettet taget højde for lejeindtægter, tomgang og ikke-lejerbetalte driftsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, restværdier samt opskrivninger::

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	24 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger grunde og bygninger optaget til dagsværdi med fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.920.373	1.608.879
Personaleomkostninger	2	-1.179.900	-1.181.202
Resultat før af- og nedskrivninger		740.473	427.677
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-860.663	-908.315
Resultat før finansielle poster		-120.190	-480.638
Finansielle indtægter	4	370.647	147.841
Finansielle omkostninger	5	-498.913	-1.009.164
Resultat før skat		-248.456	-1.341.961
Skat af årets resultat	6	578.819	295.310
Årets resultat		330.363	-1.046.651
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		330.363	-1.046.651
		330.363	-1.046.651

Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	37.540.000	40.783.291
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	0
Materielle anlægsaktiver		37.540.000	40.783.291
Andre tilgodehavender		2.000.039	2.378.039
Finansielle anlægsaktiver		2.000.039	2.378.039
Anlægsaktiver i alt		39.540.039	43.161.330
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.299	10.180
Andre tilgodehavender		174.887	123.386
Selskabsskat		772	947
Tilgodehavender		231.958	134.513
Værdipapirer	8	1.461.872	1.343.207
Værdipapirer		1.461.872	1.343.207
Likvide beholdninger		1.028.499	740.308
Omsætningsaktiver i alt		2.722.329	2.218.028
Aktiver i alt		42.262.368	45.379.358

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		24.069.346	26.444.172
Overført resultat		-460.805	-783.366
Egenkapital	1	<u>23.808.541</u>	<u>25.860.806</u>
Hensættelse til udskudt skat		7.317.608	7.922.211
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.317.608</u>	<u>7.922.211</u>
Gæld til realkreditinstitutter		758.181	818.998
Selskabsskat		24.839	0
Anden gæld		9.294.972	9.655.983
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>10.077.992</u>	<u>10.474.981</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	60.000	59.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.796	20.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	27.500
Selskabsskat		0	4
Anden gæld		907.931	1.014.822
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.058.227</u>	<u>1.121.360</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.136.219</u>	<u>11.596.341</u>
Passiver i alt		<u><u>42.262.368</u></u>	<u><u>45.379.358</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	26.444.154	24.051.193
Årets opskrivning	-1.858.450	5.127.722
Opløsning af tidligere års opskrivning	-516.358	-2.734.743
	<u>24.069.346</u>	<u>26.444.172</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.090.357	1.033.457
Pensioner	56.900	115.700
Andre omkostninger til social sikring	32.643	32.045
	<u>1.179.900</u>	<u>1.181.202</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>860.663</u>	<u>908.315</u>
	<u>860.663</u>	<u>908.315</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>860.663</u>	<u>908.315</u>
	<u>860.663</u>	<u>908.315</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>370.647</u>	<u>147.841</u>
	<u>370.647</u>	<u>147.841</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>498.913</u>	<u>1.009.164</u>
	<u>498.913</u>	<u>1.009.164</u>

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	25.784	-2
Årets udskudte skat	-604.603	-295.172
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-136
	-578.819	-295.310

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	10.068.155	757.505
Kostpris 30. juni 2023	10.068.155	757.505
Opskrivninger 1. juli 2022	37.408.866	0
Årets opskrivninger	-2.382.628	0
Opskrivninger 30. juni 2023	35.026.238	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	6.693.730	757.505
Årets afskrivninger	860.663	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	7.554.393	757.505
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	37.540.000	0

Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget

2.513.762	0
-----------	---

Noter

8 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdien af børsnoterede værdipapirer ultimo udgør kr. 1.461.782.

Ændringen i dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kursgevinst udgør kr. 238.769.

Ændringen i dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kurstab udgør kr. 121.240.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	877.998	818.181	60.000	0
Selskabsskat	0	24.839	0	0
Anden gæld	9.655.983	9.294.972	0	0
	10.533.981	10.137.992	60.000	0

Af selskabets anden gæld på t.k.r. 9.295 er t.kr. 9.295 gæld der træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Tilbagebetalingen træder tilbage indtil det er forsvarligt under hensyn til selskabets økonomiske stilling.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt realkreditpantebrev på i alt kr. 1.150.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 818.181. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 37.540.000 .

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.”

Anne-Grethe Klitgaard Frismann (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 1c80e2e1-bb81-48c6-941d-7af4d4749776

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-11-01 10:34:55 UTC



Anne-Grethe Klitgaard Frismann (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1c80e2e1-bb81-48c6-941d-7af4d4749776

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-11-01 10:34:55 UTC



Annette Kondrup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a4e56c00-38af-48f3-86f4-e7ec2ec020fa

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-11-02 17:56:25 UTC



Emil Eis Kondrup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 2bdbfb2b-4d39-438c-9474-ec9a9b91cea0

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-11-04 08:14:26 UTC



Emil Eis Kondrup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2bdbfb2b-4d39-438c-9474-ec9a9b91cea0

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-11-04 08:14:26 UTC



Jesper Frismann (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 82ff34a9-b75e-4fe1-8684-ba5773548604

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-11-22 08:38:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: PX7Q4-DHK8Q-W16Y8-QCJ5J-35EIV-W07EO

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**

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.”

Torben Fritzbøger (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 4675cab7-3861-467d-b046-7a11c81b1b7b

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-11-22 13:49:38 UTC



Anne-Grethe Klitgaard Frismann (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 1c80e2e1-bb81-48c6-941d-7af4d4749776

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-11-28 10:32:38 UTC



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>**