

Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS
Vester Voldgade 104, st. th., 1552 København V

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 14 48 51 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 30. juni 2023

Direktion

Lone Meier Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg

statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København V

CVR-nr.: 14 48 51 04

Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Lone Meier Nielsen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem langtidsinvestering at eje og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes efter ÅRLS 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF-model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er et udtryk for den forventning en investor skønnes årligt at ville kræve i forventning kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

I en discounted cash flow-model tilbagediskonteres de forventede pengestrømme, hvilket dagsværdien er udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en inflation på 3% og et vægtet afkast på 4% samt et nettoafkast på 4,25%.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene er således påvirket af flere faktorer, hvor en af de væsentligste er den fastsatte diskonteringsrente, som er opgjort individuelt i de enkelte ejendomme. Der henvises til regnskabet note herom.

Der er derfor en naturlig iboende usikkerhed om værdiansættelsen, men det er ledelsens opfattelse, at der ikke er væsentlig usikkerhed om ved indregning og måling.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 632.753 kr. mod 748.041 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.452.530 kr. mod 322.505 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Ejendommen har haft en lille stigning i værdiansættelsen som følge af den centrale beliggenhed på gågaden i Helsingør og ejendommens gode vedligeholdelsesstand, hvilket afspejles i en energimærkning D og øgning i lejelejeindtægterne.

Virksomhedens ejendom er en erhvervs- og boligejendom, som er fredet. Det er ledelsens vurdering, at der stadig er god efterspørgsel på velbeliggende ejendomme i god stand.

Ledelsen bestræber sig på ved enhver ombygning at genanvende byggematerialer.

Ledelsen lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, hvor der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje for at opretholde standarden på lejemålene. Genudlejningsbestræbelser igangsættes straks efter et lejemål opsiges.

Det synes derfor, at 2022 stabiliseres henover året, og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2023/2024

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	632.753	748.041
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.399.399	-400.000
Driftsresultat	3.032.152	348.041
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	100.736	20.105
Andre finansielle indtægter	51.064	32.789
Øvrige finansielle omkostninger	-36.772	-2.772
Resultat før skat	3.147.180	398.163
1 Skat af årets resultat	-694.650	-75.658
Årets resultat	2.452.530	322.505
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	823.803
Overføres til overført resultat	2.452.530	0
Disponeret fra overført resultat	0	-501.298
Disponeret i alt	2.452.530	322.505

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	18.513.287	16.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.513.287</u>	<u>16.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.513.287</u>	<u>16.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.458.601	823.803
	Andre tilgodehavender	200	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.437</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.458.801</u>	<u>826.240</u>
	Likvide beholdninger	<u>206.483</u>	<u>104.012</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.665.284</u>	<u>930.252</u>
	Aktiver i alt	<u>22.178.571</u>	<u>17.030.252</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	14.113.225	11.660.695
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	823.803
Egenkapital i alt	<u>14.313.225</u>	<u>12.684.498</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.175.916	2.648.048
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.175.916</u>	<u>2.648.048</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	181.389	587.140
Gæld til pengeinstitutter	3.285.339	0
Deposita	336.972	353.388
Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.950	63.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.904.650</u>	<u>1.004.328</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	405.182	380.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	81.905
Selskabsskat	166.782	172.458
Anden gæld	169.066	49.365
Periodeafgrænsningsposter	0	9.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>784.780</u>	<u>693.378</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.689.430</u>	<u>1.697.706</u>
Passiver i alt	<u>22.178.571</u>	<u>17.030.252</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	11.660.695	823.803	12.684.498
Udloddet udbytte	0	0	-823.803	-823.803
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.452.530</u>	<u>0</u>	<u>2.452.530</u>
	<u>200.000</u>	<u>14.113.225</u>	<u>0</u>	<u>14.313.225</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	166.782	75.658
Årets regulering af udskudt skat	<u>527.868</u>	<u>0</u>
	<u>694.650</u>	<u>75.658</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	7.427.753	7.427.753
Tilgang i årets løb	<u>13.888</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.441.641</u>	<u>7.427.753</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	8.672.247	9.072.247
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.399.399</u>	<u>-400.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>11.071.646</u>	<u>8.672.247</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>18.513.287</u>	<u>16.100.000</u>

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Diskonteringsrenten fastsættes af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendommens beliggenhed, erfaringer ved køb og salg af tilsvarende ejendomme samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang. I modellen er større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer forudsat afholdt i den fastsatte 10-års periode, hvorfor der i terminalværdien alene indregnes ejers driftsudgifter og hensættelser til § 18b. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation, som fastsættes til 3%. Diskonteringsrenten er for året fastsat til 4,0%.

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på +0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -1.374.115 kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på 1.766.025 kr.

Noter

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.100 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.