

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

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 14 48 51 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 15 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 17. juni 2024

Direktion

Lone Meier Schou
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 17. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023
Direktion	Lone Meier Schou, 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 923.717 kr. mod 979.963 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 28.072 kr. mod 2.452.530 kr. sidste år.

Virksomheden har foretaget intern vurdering og har benyttet DCF modellen.

Ejendommens værdiansættelse er faldet i forhold til 2023. Med en inflation på til 2% og et vægtet exit yield på 4,15 % har det bevirket et fald i værdiansættelsen.

2023 har været karakteriseret ved betydelige renteudsving. De store renteudsving har medført en relativ høj grad af usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen. I takt med, at der af markedet forventes rentefald i 2024, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt.

Det er virksomhedens vurdering, at der fremadrettet er god efterspørgsel på velbeliggende ejendomme. Den foreløbige effekt på markedet har været svagere end forventet. Men det er uklart hvor stor en effekt, da der ikke har været mange transaktioner i Helsingør.

Det forventes derfor at 2024 stabiliseres henover året og markedet vil være mere positivt, hvilket vil afspejles i 2024/2025.

Ejendommen har haft mindre end 7 % i tomgangsleje.

Virksomheden lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje, samt selvskyldnerkaution for at opretholde standarden på lejemålene. Gendulejningsbestræbelser igangsættes straks efter en opsigelse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens ejendom er en beboelses - og erhvervsejendom med butikker

Ejendommen er en smuk velholdt ejendom med bindingsværk beliggende i det centrale Helsingør. Ejendommen har energimærkning D. Området er særdeles eftertaget grundet den centrale beliggenhed i gågaden med de mange smukke bygninger og det charmerende miljø.

Det er virksomhedens vurdering, at der vil være en stigende efterspørgsel på velbeliggende erhvervslejemål (butikker).

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>2023</u>	<u>2022</u>
1 Nettoomsætning	923.717	979.963
Andre eksterne omkostninger	-107.031	-97.534
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-226.874	-249.676
Værdiregulering af investeringsejendomme	-579.893	2.399.399
Bruttoresultat	9.919	3.032.152
Driftsresultat	9.919	3.032.152
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.758	100.736
Andre finansielle indtægter	68.679	51.064
Øvrige finansielle omkostninger	-143.459	-36.772
Resultat før skat	38.897	3.147.180
3 Skat af årets resultat	-10.825	-694.650
Årets resultat	28.072	2.452.530
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	28.072	2.452.530
Disponeret i alt	28.072	2.452.530

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	17.950.519	18.513.287
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.950.519</u>	<u>18.513.287</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.950.519</u>	<u>18.513.287</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.395.577	3.458.601
	Andre tilgodehavender	<u>9.762</u>	<u>55.052</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.405.339</u>	<u>3.513.653</u>
	Likvide beholdninger	<u>294.845</u>	<u>206.483</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.700.184</u>	<u>3.720.136</u>
	Aktiver i alt	<u>21.650.703</u>	<u>22.233.423</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	14.141.297	14.113.225
	Egenkapital i alt	14.341.297	14.313.225
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.048.339	3.175.916
	Hensatte forpligtelser i alt	3.048.339	3.175.916
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	38.259	181.389
6	Gæld til pengeinstitutter	3.295.680	3.285.339
	Deposita	360.258	336.972
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	101.560	100.950
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.795.757	3.904.650
	Kortfristet del af langfristet gæld	143.129	405.182
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.455	43.750
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	138.402	166.782
	Anden gæld	156.324	223.918
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	465.310	839.632
	Gældsforpligtelser i alt	4.261.067	4.744.282
	Passiver i alt	21.650.703	22.233.423

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	14.113.225	14.313.225
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>28.072</u>	<u>28.072</u>
	<u>200.000</u>	<u>14.141.297</u>	<u>14.341.297</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Nettoomsætning		
Erhvervsleje	517.396	524.827
Aftalt leje	403.944	403.800
Modernisering, individuelt	2.377	155
Faste varmeudgifter erhverv	<u>0</u>	<u>51.181</u>
	<u>923.717</u>	<u>979.963</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	138.402	166.782
Årets regulering af udskudt skat	<u>-127.577</u>	<u>527.868</u>
	<u>10.825</u>	<u>694.650</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	7.441.641	7.427.753
Tilgang i årets løb	<u>17.125</u>	<u>13.888</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.458.766</u>	<u>7.441.641</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	11.071.646	8.672.247
Årets regulering til dagsværdi	<u>-579.893</u>	<u>2.399.399</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>10.491.753</u>	<u>11.071.646</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>17.950.519</u>	<u>18.513.287</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomm på i alt 853 m² beliggende i Helsingør.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 2%. Diskonteringsrenten er for året fastsat til 4,15%.

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 2.032.331 kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på 2.568.302 kr.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>38.259</u>	<u>181.389</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.295.680	3.285.339
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>3.295.680</u>	<u>3.285.339</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.887.680</u>	<u>3.159.680</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023		<u>17.950.519</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-579.893</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 0,2 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.950 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.523 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 ejendommenes 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 ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netto realisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 netto realisationsværdi.

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 nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lone Meier Schou

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lone Meier Schou
Direktør
På vegne af Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsing...
ID: f06ae4cc-2d4f-41b6-8547-230a07867c9a
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 08:23:12
Underskrevet med MitID



Hans Peter Hartzberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Peter Hartzberg
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...
ID: bb7dea00-998f-41c6-ba17-91cf14e3d902
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 14:42:11
Underskrevet med MitID



Henrik Ravnild

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Ravnild
Dirigent
På vegne af Ejendomsselskabet Stengade 32. 3000 Helsing...
ID: ecc047bf-a661-4092-b853-cf250c1fe443
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 15:09:22
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6b1c08HW/hYU251896214

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.