



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR**

**C/O BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSK, HAVNEHOLMEN 29, 1561 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

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

---

Lars Holger Hansen

**CVR-NR. 24 24 93 60**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR c/o BDO Statsautoriseret revisionsaktieselsk Havneholmen 29 1561 København V
	CVR-nr.: 24 24 93 60 Stiftet: 1. december 1995 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Byrial Ritlov, formand Lars Mathiesen
<b>Komplementar</b>	STJERNEGADE 25. 1996 ApS
<b>Kommanditister</b>	Lars Kolind Mathiassen Thomas Hejlsberg Lars Mathiesen Camilla Munksgaard Per Hilligsø Munk-Jensen Lars Holger Hansen Jens Erik Jensen Lyngby Henrik Vad Henrik Byrial Ritlov
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Valby Langgade 21 A 2500 Valby
<b>Advokat</b>	Aumento Advokatfirma Ny Østergade 3 1101 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. april 2024

Bestyrelse:

---

Henrik Byrial Ritlov  
Formand

---

Lars Mathiesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR 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 revisoreres 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35626

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der er identificeret væsentlig fejlinformation, da ejendommens driftomkostninger og viderefakturering af disse til lejer i tidligere år ikke er præsenteret brutto. Andre driftsindtægter og eksterne omkostninger er derfor begge forøget med 665.853 kr. i sammenligningstallene. Fejlen har derfor ingen resultatpåvirkning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Coop anlagde den 28. juni 2019 en markedslejesag imod selskabet med krav om lejenedsættelse. Sagen blev i første omgang behandlet ved Retten i Helsingør i juni 2021, hvor selskabet blev frikendt. Efterfølgende ankede Coop dommen til Østre Landsret, der i maj 2023 stadfæstede boligrettens dom. Selskabets er blev tilkendt godtgørelse for sagsomkostninger ved de to retsinstanter på henholdsvis 180.000 kr. i landsretten og 263.000 kr. boligretten eller i alt 443.000 kr eksklusiv renter.

Kommanditselskabets resultat for 2024 forventes at blive på niveau med resultatet for 2023

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>5.284.548</b>	<b>5.032.901</b>
Andre driftsindtægter.....		1.150.069	665.853
Eksterne omkostninger.....		-844.125	-701.047
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>5.590.492</b>	<b>4.997.707</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-997.000	1.496.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.593.492</b>	<b>6.493.707</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.115	0
Andre finansielle omkostninger.....		-91.108	-96.239
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.503.499</b>	<b>6.397.468</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Hævet kommanditister.....		5.040.000	3.420.000
Overført resultat.....		-536.501	2.977.468
<b>I ALT</b> .....		<b>4.503.499</b>	<b>6.397.468</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		82.169.000	83.166.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	82.169.000	83.166.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>82.169.000</b>	<b>83.166.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	24.671
Andre tilgodehavender.....		1.434	314.491
Tilgodehavender.....		1.434	339.162
Likvider.....		285.418	274.520
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>286.852</b>	<b>613.682</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>82.455.852</b>	<b>83.779.682</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kontant Del Af Kommanditkapital.....		5.112.000	5.112.000
Overført overskud.....		56.670.752	57.207.253
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>61.782.752</b>	<b>62.319.253</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.030.091	17.906.549
Huslejedepositum.....		1.760.871	1.676.989
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	18.790.962	19.583.538
Gæld til realkreditinstitutter.....		876.458	1.064.449
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.375	22.375
Anden gæld.....		983.305	790.067
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.882.138	1.876.891
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.673.100</b>	<b>21.460.429</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>82.455.852</b>	<b>83.779.682</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kontant del af kommandit- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	5.112.000	57.207.253	62.319.253
Forslag til resultatdisponering.....		-536.501	-536.501
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>5.112.000</b>	<b>56.670.752</b>	<b>61.782.752</b>

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	42.305.768
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>42.305.768</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	40.860.232
Årets værdireguleringer.....	-997.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>39.863.232</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>82.169.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejen- om
Dagsværdi 31. december 2023.....	82.169.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-997.000

Investeringsejendommen består af en velbeliggende udlejningsejendom med tilhørende parkeringsareal i Helsingør Centrum. Ejendommen har siden erhvervelsen i 1996 været fuldt udlejet til Coop, der anvender lejemålet til et Kvickly-varehus.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien er opgjort til 82.169.000 kr. baseret på en nettoleje på 5,3 mio. kr. og et afkastkrav på 6,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen samt ejendommens beliggenhed og udlejningssituation.

For ejendomme, der værdiansættes efter den afkastbaserede model, vil en ændring i renten alt andet lige påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendomme, og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens markedsværdi. En forøgelse af afkastkravet på investeringsejendommen med 0,5%-point vil reducere markedsværdien med 5,9 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil øge markedsværdien med 6,8 mio. kr.

## Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.906.549	876.458	13.543.566	18.970.998
Huslejedepositum.....	1.760.871	0	1.760.871	1.676.989
	<b>19.667.420</b>	<b>876.458</b>	<b>15.304.437</b>	<b>20.647.987</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.907 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 82.169 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S STJERNEGADE 25, HELSINGØR for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er i øvrigt udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er identificeret væsentlig fejlinformation, da ejendommens driftomkostninger og viderefakturering af disse til lejer i tidligere år ikke er præsenteret brutto. Andre driftsindtægter og eksterne omkostninger er derfor begge forøget med 665.853 kr. i sammenligningstillene. Fejlen har derfor ingen resultatpåvirkning.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsskat og forsikring.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.