



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2022

Lars Holger Hansen

CVR-NR. 24 24 93 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Henrik Byrial Ritlov, formand Lars Mathiesen
Direktion	Henrik Byrial Ritlov
Komplementar	STJERNEGADE 25. 1996 ApS
Kommanditister	Lars Kolind Mathiassen Thomas Hejlsberg Lars Mathiesen Peter Munksgaard Per Hilligsø Munk-Jensen Lars Holger Hansen Jens Erik Jensen Lyngby Henrik Vad Henrik Byrial Ritlov
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Valby Langgade 21 A 2500 Valby
Advokat	Aumento Advokatfirma Ny Østergade 3 1101 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2022

Direktion:

Henrik Byrial Ritlov

Bestyrelse:

Henrik Byrial Ritlov
Formand

Lars Mathiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 30. marts 2022

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen er velbeliggende og er en attraktiv investeringsejendom, der altid vil være interesse for, også under dårlige konjukturer på ejendomsmarkedet.

Coop anlagde den 28. juni 2019 en huslejesag imod selskabet med krav om lejenedsættelse. Sagen blev behandlet ved Retten i Helsingør den 22-24. juni 2021. Den 24. august 2021 afsagde Retten i Helsingør dom i sagen, hvor selskabet blev frikendt, mens Coop blev pålagt at betale sagens omkostninger. Coop har siden anket dommen til Landsretten. Sagen er ikke berammet endnu. Selskabets ledelse, selskabets juridiske rådgivere og ekstern erhvervsmægler anser fortsat Coops krav om lejenedsættelse for uberettiget.

Kommanditselskabets resultat for 2022 forventes at blive på niveau med resultatet for 2021

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	2021 kr.	2020 kr.
NETTOOMSÆTNING		4.934.219	4.837.468
Eksterne omkostninger.....		-339.625	-22.527
BRUTTORESULTAT		4.594.594	4.814.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.520.000	1.200.000
DRIFTSRESULTAT		14.114.594	6.014.941
Andre finansielle omkostninger.....		-130.508	-190.840
ÅRETS RESULTAT		13.984.086	5.824.101
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Hævet kommanditister.....		3.600.000	3.240.000
Overført resultat.....		10.384.086	2.584.101
I ALT		13.984.086	5.824.101

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		81.670.000	72.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	81.670.000	72.150.000
ANLÆGSAKTIVER.....		81.670.000	72.150.000
Andre tilgodehavender.....		0	439.624
Tilgodehavender.....		0	439.624
Likvider.....		58.520	866.919
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		58.520	1.306.543
AKTIVER.....		81.728.520	73.456.543
PASSIVER			
Kontant del af kommanditkapital.....		5.112.000	5.112.000
Overført overskud.....		54.229.785	43.845.700
EGENKAPITAL.....		59.341.785	48.957.700
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.970.998	20.072.689
Huslejedepositum.....		1.644.739	1.612.489
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	20.615.737	21.685.178
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.067.396	1.025.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.200	21.000
Anden gæld.....		682.402	1.767.264
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.770.998	2.813.665
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.386.735	24.498.843
PASSIVER.....		81.728.520	73.456.543
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kontant del af kommanditka ital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	5.112.000	43.845.699	48.957.699
Forslag til resultatdisponering.....		10.384.086	10.384.086
Egenkapital 31. december 2021.....	5.112.000	54.229.785	59.341.785

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	42.305.768
Kostpris 31. december 2021.....	42.305.768
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	29.844.232
Årets værdireguleringer.....	9.520.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	39.364.232
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	81.670.000

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

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	81.670.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	9.520.000

Investerings ejendommen 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.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien er opgjort til 81.670.000 kr. baseret på en nettoleje på 4,9 mio. kr. og et afkastkrav på 6,0 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed samt udlejningssituationen for ejendommestypen.

For ejendomme, der værdiansættes efter den afkastbaserede model, vil en ændring i renten 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 6,3 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil øge markedsværdien med 7,4 mio. kr. Værdiansættelsen af investeringsejendommen understøttes af ekstern mæglervurdering.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.038.394	1.067.396	14.747.305	21.098.090
Huslejedepositum.....	1.644.739	0	1.644.739	1.612.489
	21.683.133	1.067.396	16.392.044	22.710.579

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	3
Eventualforpligtelser Selskabet er part i en igangværende retssag anlagt af lejer. Selskabet har vundet sagen i første instans, men lejer har anket afgørelsen. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af retssagen vil falde positivt ud for selskabet.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.038 tkr., er der givet pant i iniveringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 81.670 tkr. samt den ikke indbetalte kommanditandel, der på balancetidspunktet udgør 12.888 tkr.	4
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 1	5
Selskabets ansatte omfatter den daglige ledelse, der ikke modtager vederlag.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR for 2021 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Som indgangsværdi er prioritetsgæld pr. 1. januar 2016 medtaget til dagsværdi efter overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven.

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