



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. april 2021

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 Hjemsted: 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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2021

Direktion:

Henrik Byrial Ritlov

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 15. april 2021

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.

Kommanditselskabets resultat for 2021 forventes at blive på niveau med resultatet for 2020

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	2020 kr.	2019 kr.
NETTOOMSÆTNING		4.837.468	4.742.617
Eksterne omkostninger.....		-22.527	-79.516
BRUTTORESULTAT		4.814.941	4.663.101
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.200.000	-300.000
DRIFTSRESULTAT		6.014.941	4.363.101
Andre finansielle omkostninger.....		-190.840	-197.652
ÅRETS RESULTAT		5.824.101	4.165.449
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Hævet kommanditister.....		3.240.000	3.600.000
Overført resultat.....		2.584.101	565.449
I ALT		5.824.101	4.165.449

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		72.150.000	70.950.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	72.150.000	70.950.000
ANLÆGSAKTIVER.....		72.150.000	70.950.000
Andre tilgodehavender.....		439.624	44.216
Tilgodehavender.....		439.624	44.216
Likvider.....		866.919	196.647
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.306.543	240.863
AKTIVER.....		73.456.543	71.190.863
PASSIVER			
Kontant del af kommanditkapital.....		5.112.000	5.112.000
Overført overskud.....		43.845.700	41.261.598
EGENKAPITAL.....		48.957.700	46.373.598
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.072.689	21.099.800
Huslejedepositum.....		1.612.489	1.580.872
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	21.685.178	22.680.672
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.025.401	1.023.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.000	66.063
Anden gæld.....		1.767.264	1.046.830
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.813.665	2.136.593
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		24.498.843	24.817.265
PASSIVER.....		73.456.543	71.190.863
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kontant del af kommanditk. pital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	5.112.000	41.261.599	46.373.599
Forslag til resultatdisponering.....		2.584.101	2.584.101
Egenkapital 31. december 2020.....	5.112.000	43.845.700	48.957.700

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	42.305.768
Kostpris 31. december 2020.....	42.305.768
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	28.644.232
Årets værdireguleringer.....	1.200.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	29.844.232
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	72.150.000

Investeringsejendom består af udlejningsejendom i Helsingør, som blev anskaffet i 1996. Ejendommen er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Beregningen af ejendommens dagsværdi er baseret på en normalindtjening på 4,8 mio. kr. samt et afkastkrav på 6,7 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

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 ejendommenes værdi. En forøgelse af afkastkravet på kommanditselskabets ejendom med 0,5%-point vil reducere markedsværdien med 5,0 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil øge markedsværdien med 5,8 mio. kr.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom understøttes af ekstern mæglervurdering.

Det skal oplyses, at der verserer en huslejesag med en lejer i selskabets investeringsejendom. Lejer har anlagt sagen med henblik på at opnå en lejereduktion.

Selskabets ledelse anser lejers krav om lejenedsættelse for uberettiget, hvilket bl.a. baseres på vurderinger fra selskabets advokat og ekstern erhvervsmægler. Sagen er berammet til hovedforhandling i Retten den 22.-24. juni 2021.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.098.090	1.025.401	15.955.731	22.123.500
Huslejedepositum.....	1.612.489	0	0	1.580.872
	22.710.579	1.025.401	15.955.731	23.704.372

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.098 tkr., er der givet pant i iniveringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 72.150 tkr. samt den ikke indbetalte kommanditandel, der på balancetidspunktet udgør 12.888 tkr.	
Medarbejderforhold	4
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1 1
Selskabets ansatte omfatter den daglige ledelse, der ikke modtager vederlag.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S STJERNEGADE 25. HELSINGØR for 2020 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 salgsmkostninger 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.