



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. marts 2020

---

Lars Holger Hansen

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Noter.....	10-11
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 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Byrial Ritlov, formand Lars Mathiesen
<b>Direktion</b>	Henrik Byrial Ritlov
<b>Komplementar</b>	STJERNEGADE 25. 1996 ApS
<b>Kommanditister</b>	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
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Valby Langgade 21 A 2500 Valby

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 27. marts 2020

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.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>4.742.617</b>	<b>4.649.625</b>
Eksterne omkostninger.....		-79.516	-22.645
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>4.663.101</b>	<b>4.626.980</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-300.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.363.101</b>	<b>4.626.980</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-197.652	-206.139
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.165.449</b>	<b>4.420.841</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Hævet kommanditister.....		3.600.000	3.420.000
Overført resultat.....		565.449	1.000.841
<b>I ALT</b> .....		<b>4.165.449</b>	<b>4.420.841</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		70.950.000	71.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>70.950.000</b>	<b>71.250.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>70.950.000</b>	<b>71.250.000</b>
Andre tilgodehavender.....		44.216	42
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>44.216</b>	<b>42</b>
Likvider.....		196.647	294.801
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>240.863</b>	<b>294.843</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>71.190.863</b>	<b>71.544.843</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kontant del af kommanditkapital.....		5.112.000	5.112.000
Overført overskud.....		41.261.598	40.696.149
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>46.373.598</b>	<b>45.808.149</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.099.800	22.123.500
Huslejedepositum.....		1.580.872	1.549.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>22.680.672</b>	<b>23.673.374</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.023.700	1.022.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		66.063	21.250
Anden gæld.....		1.046.830	1.020.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.136.593</b>	<b>2.063.320</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>24.817.265</b>	<b>25.736.694</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>71.190.863</b>	<b>71.544.843</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver**

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	42.305.768
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>42.305.768</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	28.944.232
Årets værdireguleringer.....	-300.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>28.644.232</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>70.950.000</b>

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

Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et driftsafkast er 4.743 tkr. og et afkast i intervallet 6-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Helsingør.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 68.245 tkr. og 73.535 tkr.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>

	Kontant del af kommandit- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	5.112.000	40.696.149	45.808.149
Forslag til resultatdisponering.....		565.449	565.449
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>5.112.000</b>	<b>41.261.598</b>	<b>46.373.598</b>

Kommanditkapitalen er tegnet af 10 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør i alt 12.888.000 kr. pr. 31. december 2019.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>3</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	22.123.500	1.023.700	16.987.963	23.145.502	1.022.002	
Huslejedepositum.....	1.580.872	0	0	1.549.874	0	
	<b>23.704.372</b>	<b>1.023.700</b>	<b>16.987.963</b>	<b>24.695.376</b>	<b>1.022.002</b>	

### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.124 tkr., er der givet pant i iniveringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 70.950 tkr. samt den ikke indbetalte kommanditandel, der på balancetidspunktet udgør 12.888 tkr.

### **Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

Selskabets ansatte omfatter den daglige ledelse, der ikke modtager vederlag.

4

5

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S STJERNEGADE 25, HELSINGØR for 2019 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 administration 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 salgskostninger 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.