

# Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Nordre Strandvej 10, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2019

---

Leif Skovby Andersen,  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS Nordre Strandvej 10 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Leif Skovby Andersen Bo Bay Hougaard
Stiftelsesdato	18. oktober 2004
Regnskabsår	1. oktober til 30. september

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 12. januar 2019.

Direktion

Leif Skovby Andersen

Bo Bay Hougaard

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

#### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

#### Ejendomsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsudgifter fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

#### Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris på statusdagen.

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2018	2017
Nettoomsætning	3.353.624	2.189.354
Ejendomsomkostninger	979.704	534.739
Bruttofortjeneste	2.373.920	1.654.615
Andre eksterne omkostninger	46.845	16.424
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	858.991	1.800.183
Resultat af primær drift	3.186.066	3.438.374
Finansielle indtægter	1.211	0
2 Finansielle omkostninger	1.029.612	673.188
Resultat før skat	2.157.665	2.765.186
3 Skat af årets resultat	474.406	578.300
Årets resultat	1.683.259	2.186.886
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	1.683.259	2.186.886
Disponeret	1.683.259	2.186.886

## Balance 30. september

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Investeringsejendomme	54.700.000	35.200.000
4 Materielle anlægsaktiver	54.700.000	35.200.000
Anlægsaktiver	54.700.000	35.200.000
Andre tilgodehavender	109.199	55.213
Tilgodehavender	109.199	55.213
Likvide beholdninger	199.965	593.540
Omsætningsaktiver	309.164	648.753
Aktiver i alt	55.009.164	35.848.753

## Balance 30. september

## Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	1.000.000	500.000
Overført resultat	7.725.116	5.041.857
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	8.725.116	5.541.857
Hensættelse til udskudt skat	1.164.875	975.325
Hensatte forpligtelser	1.164.875	975.325
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	41.321.370	27.163.787
Skyldig skat (langfristet)	284.856	203.192
Langfristet gæld	41.606.226	27.366.979
6 Kreditinstitutter i øvrigt	1.253.674	662.575
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	987.191	781.767
Anden gæld	25.200	15.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.033.712	500.000
Selskabsskat	213.170	5.000
Kortfristet gæld	3.512.947	1.964.592
Gæld i alt	45.119.173	29.331.571
Passiver i alt	55.009.164	35.848.753
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	858.991	1.800.183
	<u>858.991</u>	<u>1.800.183</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	1.029.612	673.188
	<u>1.029.612</u>	<u>673.188</u>
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	284.856	214.192
Skat tidligere år	0	-32.517
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	189.550	396.625
	<u>474.406</u>	<u>578.300</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme	2018	2017
Anskaffelsessum 1. oktober	30.774.503	16.994.365
Årets tilgang	18.641.009	13.780.138
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	49.415.512	30.774.503
Regulering til markedsværdi 1. oktober	4.425.497	2.625.314
Årets regulering	858.991	1.800.183
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	5.284.488	4.425.497
Regnskabsmæssig værdi 30. september	54.700.000	35.200.000

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	5.041.857	0
Årets bevægelser	500.000	1.000.000	0
Årets resultat	0	1.683.259	0
Egenkapital 30. september	1.000.000	7.725.116	0

