

Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Nordre Strandvej 10, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2018

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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 4. februar 2018.

Direktion

Leif Skovby Andersen

Bo Bay Hougaard

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for 2016/17 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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	2017	2016
Nettoomsætning	2.189.354	853.867
Ejendomsomkostninger	534.739	235.454
Bruttofortjeneste	1.654.615	618.413
Andre eksterne omkostninger	16.424	13.197
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.800.183	0
Resultat af primær drift	3.438.374	605.216
2 Finansielle omkostninger	673.188	273.625
Resultat før skat	2.765.186	331.591
3 Skat af årets resultat	578.300	79.424
Årets resultat	2.186.886	252.167
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	2.186.886	252.167
Disponeret	2.186.886	252.167

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Investeringsejendomme	35.200.000	19.619.679
4 Materielle anlægsaktiver	<u>35.200.000</u>	<u>19.619.679</u>
Anlægsaktiver	<u>35.200.000</u>	<u>19.619.679</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	55.213	90.714
Tilgodehavender	<u>55.213</u>	<u>90.714</u>
Likvide beholdninger	<u>593.540</u>	<u>69.222</u>
Omsætningsaktiver	<u>648.753</u>	<u>159.936</u>
Aktiver i alt	<u>35.848.753</u>	<u>19.779.615</u>

Balance 30. september

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.041.857	2.854.971
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	5.541.857	3.354.971
Hensættelse til udskudt skat	975.325	578.700
Hensatte forpligtelser	975.325	578.700
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	27.163.787	12.728.558
Skyldig skat (langfristet)	203.192	52.624
Langfristet gæld	27.366.979	12.781.182
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	662.575	180.764
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	781.767	354.250
Anden gæld	15.250	144.215
Gæld til tilknyttede virksomheder	500.000	2.325.000
Selskabsskat	5.000	60.533
Kortfristet gæld	1.964.592	3.064.762
Gæld i alt	29.331.571	15.845.944
Passiver i alt	35.848.753	19.779.615
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	1.800.183	0
	<u>1.800.183</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	673.188	273.625
	<u>673.188</u>	<u>273.625</u>
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	214.192	52.624
Skat tidligere år	-32.517	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	396.625	26.800
	<u>578.300</u>	<u>79.424</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme	2017	2016
Anskaffelsessum 1. oktober	16.994.365	5.354.415
Årets tilgang	13.780.138	11.639.950
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	30.774.503	16.994.365
Regulering til markedsværdi 1. oktober	2.625.314	2.535.585
Årets regulering	1.800.183	89.729
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	4.425.497	2.625.314
Regnskabsmæssig værdi 30. september	35.200.000	19.619.679

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	2.854.971	0
Årets bevægelser	0	0	0
Årets resultat	0	2.186.886	0
Egenkapital 30. september	500.000	5.041.857	0

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6	Gæld til realkreditinstitutter	
	24.514.722	11.228.558
Forfald efter 5 år		
Forfald 1-5 år	2.649.065	1.500.000
Forfald inden 1 år	662.575	180.764
	<u>27.826.362</u>	<u>12.909.322</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets gæld, kursværdi pr. 30. september 2017 t.kr. 28.587 , er sikret ved pant i selskabets ejendomme.