

Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Nordre Strandvej 10, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2017

Bo Bay Hougaard,
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	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 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 27. januar 2017.

Direktion

Bo Bay Hougaard

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for 2015/16 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 acontoskatteordningen 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	2016	2015
Nettoomsætning	853.867	520.798
Ejendomsomkostninger	235.454	106.825
Bruttofortjeneste	618.413	413.973
Andre eksterne omkostninger	13.197	24.576
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.615.585
Dagsværdiregulering af gæld	0	0
Resultat af primær drift	605.216	3.004.982
Finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	273.625	93.667
Resultat før skat	331.591	2.911.315
3 Skat af årets resultat	79.424	638.379
Årets resultat	252.167	2.272.936
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.300.000
Overført til overført resultat	252.167	-27.064
Disponeret	252.167	2.272.936

Balance 30. september**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Investeringsejendomme	19.619.679	7.890.000
4 Materielle anlægsaktiver	19.619.679	7.890.000
Anlægsaktiver	19.619.679	7.890.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.447.616
Andre tilgodehavender	90.714	33.496
Tilgodehavender	90.714	1.481.112
Likvide beholdninger	69.222	119.140
Omsætningsaktiver	159.936	1.600.252
Aktiver i alt	19.779.615	9.490.252

Balance 30. september

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	500.000	125.000
Overført resultat	378.054	125.887
Overkurs ved emission	2.476.917	0
Foreslået udbytte	0	2.300.000
5 Egenkapital	3.354.971	2.550.887
Hensættelse til udskudt skat	578.700	551.900
Hensatte forpligtelser	578.700	551.900
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.728.558	5.998.460
Skyldig skat (langfristet)	52.624	0
Langfristet gæld	12.781.182	5.998.460
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	180.764	50.000
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	354.250	211.639
Anden gæld	144.215	46.712
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.325.000	0
Selskabsskat	60.533	80.654
Kortfristet gæld	3.064.762	389.005
Gæld i alt	15.845.944	6.387.465
Passiver i alt	19.779.615	9.490.252
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	0	2.615.585
Værdiregulering, prioritetsgæld	0	0
	0	2.615.585
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	273.625	93.667
	273.625	93.667
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	52.624	68.879
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	26.800	569.500
	79.424	638.379

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme	2016	2015
Anskaffelsessum 1. oktober	5.354.415	5.289.415
Årets tilgang	11.639.950	65.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	16.994.365	5.354.415
Regulering til markedsværdi 1. oktober	2.535.585	-80.000
Årets regulering	89.729	2.615.585
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	2.625.314	2.535.585
Regnskabsmæssig værdi 30. september	19.619.679	7.890.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	125.000	125.887	2.300.000
Årets bevægelser	375.000	2.476.917	-2.300.000
Årets resultat	0	252.167	0
Egenkapital 30. september	500.000	2.854.971	0

Noter til årsrapporten

	2016	2015
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	11.228.558	5.848.460
Forfald 1-5 år	1.500.000	150.000
Forfald inden 1 år	180.764	50.000
	12.909.322	6.048.460

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2015 t.kr. 12.900.322, er sikret ved pant i selskabets ejendomme.