

Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Højvænget 4, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2021

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 Højvænget 4 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Camilla Skovby Nielsen
Bestyrelsen	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

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 28. februar 2021.

Direktion

Camilla Skovby Nielsen

Bestyrelse

Leif Skovby Andersen

Bo Bay Hougaard

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for 2019/20 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	2020	2019
Nettoomsætning	4.211.980	3.863.576
Ejendomsomkostninger	1.174.650	1.093.200
Bruttofortjeneste	3.037.330	2.770.376
Andre eksterne omkostninger	167.365	148.039
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	768.952	1.425.545
Resultat af primær drift	3.638.917	4.047.882
Finansielle indtægter	852	324
2 Finansielle omkostninger	2.100.265	1.171.554
Resultat før skat	1.539.504	2.876.652
3 Skat af årets resultat	340.660	632.994
Årets resultat	1.198.844	2.243.658
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	1.198.844	2.243.658
Disponeret	1.198.844	2.243.658

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Investeringsejendomme	64.950.000	61.000.000
4 Materielle anlægsaktiver	64.950.000	61.000.000
Anlægsaktiver	64.950.000	61.000.000
Andre tilgodehavender	8.888	25.035
Tilgodehavender	8.888	25.035
Likvide beholdninger	3.042.352	0
Omsætningsaktiver	3.051.240	25.035
Aktiver i alt	68.001.240	61.025.035

Balance 30. september

Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	12.167.618	10.968.774
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	13.667.618	12.468.774
Hensættelse til udskudt skat	1.648.809	1.479.067
Hensatte forpligtelser	1.648.809	1.479.067
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	50.246.120	42.834.982
Skyldig skat (langfristet)	170.918	318.802
Langfristet gæld	50.417.038	43.153.784
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	484.586	1.290.973
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	70.821	1.095.537
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.315.494	1.166.990
Anden gæld	151.772	118.314
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Selskabsskat	245.102	251.596
Kortfristet gæld	2.267.775	3.923.410
Gæld i alt	52.684.813	47.077.194
Passiver i alt	68.001.240	61.025.035
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	768.952	1.425.545
	<u>768.952</u>	<u>1.425.545</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	2.100.265	1.171.554
	<u>2.100.265</u>	<u>1.171.554</u>
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	170.918	318.802
Skat tidligere år	0	0
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	169.742	314.192
	<u>340.660</u>	<u>632.994</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme	2020	2019
Anskaffelsessum 1. oktober	54.289.967	49.415.512
Årets tilgang	3.181.048	9.584.387
Årets afgang	0	4.709.932
Anskaffelsessum 30. september	57.471.015	54.289.967
Regulering til markedsværdi 1. oktober	6.710.033	5.284.488
Årets regulering	768.952	1.425.545
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	7.478.985	6.710.033
Regnskabsmæssig værdi 30. september	64.950.000	61.000.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	1.500.000	10.968.774	0
Årets bevægelser	0	0	0
Årets resultat	0	1.198.844	0
Egenkapital 30. september	1.500.000	12.167.618	0

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
6	Gæld til kreditkreditinstitutter	
	46.887.263	37.570.871
	3.358.857	5.264.111
	484.586	1.290.973
	<u>50.730.706</u>	<u>44.125.955</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets gæld, pr. 30. september 2020 t.kr. 50.731, er sikret ved pant i selskabets ejendomme.