

Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Højvænget 4, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 22/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2024

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 driftsresultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Som følge af markante rentestigninger i og efter regnskabsåret udløb, har selskabet i væsentligt omfang værdireguleret selskabets ejendomme. Dette har påvirket årets resultat væsentligt i negativ retning.

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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 7. februar 2024.

Direktion

Camilla Skovby Nielsen

Bestyrelse

Leif Skovby Andersen

Bo Bay Hougaard

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for 2022/23 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	2023	2022
Nettoomsætning	4.864.646	4.507.433
Ejendomsomkostninger	1.618.534	1.590.172
Bruttofortjeneste	3.246.112	2.917.261
Andre eksterne omkostninger	265.594	218.377
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-19.122.128	57.175
Resultat af primær drift	-16.141.610	2.756.059
Finansielle indtægter	582	3.749
2 Finansielle omkostninger	1.800.597	278.206
Resultat før skat	-17.941.625	2.481.602
3 Skat af årets resultat	-1.716.321	545.946
Årets resultat	-16.225.304	1.935.656
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-16.225.304	1.935.656
Disponeret	-16.225.304	1.935.656

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Investeringsejendomme	61.150.000	73.800.000
4 Materielle anlægsaktiver	61.150.000	73.800.000
Anlægsaktiver	61.150.000	73.800.000
Andre tilgodehavender	3.682	66.993
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Tilgodehavender	3.682	66.993
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver	3.682	66.993
Aktiver i alt	61.153.682	73.866.993

Balance 30. september

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	980.973	17.206.277
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	2.480.973	18.706.277
Hensættelse til udskudt skat	0	1.983.291
Hensatte forpligtelser	0	1.983.291
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	54.456.012	48.782.600
Skyldig skat (langfristet)	180.970	468.796
Langfristet gæld	54.636.982	49.251.396
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.036.000	556.095
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	420.843	596.756
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.514.594	1.382.121
Anden gæld	632.184	176.213
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.499	801.130
Selskabsskat	422.607	413.714
Kortfristet gæld	4.035.727	3.926.029
Gæld i alt	58.672.709	53.177.425
Passiver i alt	61.153.682	73.866.993
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-19.122.128	57.175
	<u>-19.122.128</u>	<u>57.175</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	1.800.597	278.206
	<u>1.800.597</u>	<u>278.206</u>
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	266.970	532.796
Skat tidligere år	0	0
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	-1.983.291	13.150
	<u>-1.716.321</u>	<u>545.946</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme	2023	2022
Anskaffelsessum 1. oktober	64.805.839	61.063.014
Årets tilgang	6.472.128	3.742.825
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	71.277.967	64.805.839
Regulering til markedsværdi 1. oktober	8.994.161	8.936.986
Årets regulering	-19.122.128	57.175
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	-10.127.967	8.994.161
Regnskabsmæssig værdi 30. september	61.150.000	73.800.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	1.500.000	17.206.277	0
Årets bevægelser	0	0	0
Årets resultat	0	-16.225.304	0
Egenkapital 30. september	1.500.000	980.973	0

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6	Gæld til kreditkreditinstitutter	
Forfald efter 5 år	50.541.012	46.786.772
Forfald 1-5 år	3.915.000	1.995.828
Forfald inden 1 år	1.036.000	556.095
	<u>55.492.012</u>	<u>49.338.695</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, pr. 30. september 2023 t.kr. 55.492, er sikret ved pant i selskabets ejendomme.