

Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Nordre Strandvej 10, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 29. februar 2020.

Direktion

Leif Skovby Andersen

Bo Bay Hougaard

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for 2018/19 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, serviceabonement, 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	2019	2018
Nettoomsætning	3.863.576	3.353.624
Ejendomsomkostninger	1.093.200	979.704
Bruttofortjeneste	2.770.376	2.373.920
Andre eksterne omkostninger	148.039	46.845
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.425.545	858.991
Resultat af primær drift	4.047.882	3.186.066
Finansielle indtægter	324	1.211
2 Finansielle omkostninger	1.171.554	1.029.612
Resultat før skat	2.876.652	2.157.665
3 Skat af årets resultat	632.994	474.406
Årets resultat	2.243.658	1.683.259
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	2.243.658	1.683.259
Disponeret	2.243.658	1.683.259

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Investeringsejendomme	61.000.000	54.700.000
4 Materielle anlægsaktiver	61.000.000	54.700.000
Anlægsaktiver	61.000.000	54.700.000
Andre tilgodehavender	25.035	109.199
Tilgodehavender	25.035	109.199
Likvide beholdninger	0	199.965
Omsætningsaktiver	25.035	309.164
Aktiver i alt	61.025.035	55.009.164

Balance 30. september

Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	1.500.000	1.000.000
Overført resultat	10.968.774	7.725.116
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	12.468.774	8.725.116
Hensættelse til udskudt skat	1.479.067	1.164.875
Hensatte forpligtelser	1.479.067	1.164.875
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	42.834.982	41.321.370
Skyldig skat (langfristet)	318.802	284.856
Langfristet gæld	43.153.784	41.606.226
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.290.973	1.169.016
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.095.537	84.658
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.166.990	987.191
Anden gæld	118.314	25.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.033.712
Selskabsskat	251.596	213.170
Kortfristet gæld	3.923.410	3.512.947
Gæld i alt	47.077.194	45.119.173
Passiver i alt	61.025.035	55.009.164
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	1.425.545	858.991
	<u>1.425.545</u>	<u>858.991</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	1.171.554	1.029.612
	<u>1.171.554</u>	<u>1.029.612</u>
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	318.802	284.856
Skat tidligere år	0	0
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	314.192	189.550
	<u>632.994</u>	<u>474.406</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme	2.019	2018
Anskaffelsessum 1. oktober	49.415.512	30.774.503
Årets tilgang	9.584.387	18.641.009
Årets afgang	4.709.932	0
Anskaffelsessum 30. september	54.289.967	49.415.512
Regulering til markedsværdi 1. oktober	5.284.488	4.425.497
Årets regulering	1.425.545	858.991
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	6.710.033	5.284.488
Regnskabsmæssig værdi 30. september	61.000.000	54.700.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	1.000.000	7.725.116	0
Årets bevægelser	500.000	1.000.000	0
Årets resultat	0	2.243.658	0
Egenkapital 30. september	1.500.000	10.968.774	0

