

Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS

c/o Pind & Partnere, Advokatpartnerselskab, Sjæleboderne 2, 2., 1122 København K

CVR-nr. 30 70 26 62

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2020.

Bo Holm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. november 2020

Direktion

Bo Warner

Bo Holm Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 17. november 2020

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
mne34335

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS c/o Pind & Partnere, Advokatpartnerselskab Sjæleboderne 2, 2. 1122 København K
	CVR-nr.: 30 70 26 62
	Stiftet: 1. juli 2007
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 13. regnskabsår
Direktion	Bo Warner Bo Holm Hansen
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelser	Jyske Bank, Strandvejen 104, 2900 Hellerup Sparekassen Vendsyssel, Østergade 15, 9760 Vrå

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve ejendomme samt udvikle og afhænde disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -2.968 t.kr. mod -750 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen af virksomhedskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan retablere kapitalen via fremtidig indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttotab	-41.089	-35.038
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.750.000
Resultat før finansielle poster	-41.089	4.714.962
Andre finansielle indtægter	0	139.137
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.763.310	-5.597.313
Resultat før skat	-3.804.399	-743.214
2 Skat af årets resultat	836.748	-6.624
Årets resultat	-2.967.651	-749.838
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.967.651	-749.838
Disponeret i alt	-2.967.651	-749.838

Balance 30. juni

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	31.885.287	31.670.647
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.885.287</u>	<u>31.670.647</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.885.287</u>	<u>31.670.647</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	201.301
4	Udskudte skatteaktiver	235.843	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.000</u>	<u>550.113</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>236.843</u>	<u>751.414</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.919</u>	<u>7.393</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>243.762</u>	<u>758.807</u>
	Aktiver i alt	<u>32.129.049</u>	<u>32.429.454</u>

Balance 30. juni

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	<u>-6.189.937</u>	<u>-3.222.286</u>
	Egenkapital i alt	<u>-5.689.937</u>	<u>-2.722.286</u>
Hensatte forpligtelser			
4	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>19.566</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>19.566</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	6.999.219	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.931.588	13.671.101
	Anden gæld	<u>14.582.242</u>	<u>21.053.681</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.513.049</u>	<u>34.724.782</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	253.090	305.153
	Anden gæld	52.847	27.500
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>74.739</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>305.937</u>	<u>407.392</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.818.986</u>	<u>35.132.174</u>
	 Passiver i alt	 <u>32.129.049</u>	 <u>32.429.454</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.035.126	2.716.490
Andre finansielle omkostninger	<u>2.728.184</u>	<u>2.880.823</u>
	<u>3.763.310</u>	<u>5.597.313</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-581.339	-581.480
Årets regulering af udskudt skat	<u>-255.409</u>	<u>588.104</u>
	<u>-836.748</u>	<u>6.624</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	29.504.911	26.395.765
Tilgang i årets løb	<u>214.640</u>	<u>3.109.146</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>29.719.551</u>	<u>29.504.911</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	2.165.736	-2.584.264
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>4.750.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	<u>2.165.736</u>	<u>2.165.736</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>31.885.287</u>	<u>31.670.647</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen er beliggende i Helsingør og indeholder parkeringspladser. På sigt skal ejendommen udvikles til beboelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 1,54 %.

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2019	-19.566	568.538
Udskudt skat af årets resultat	<u>255.409</u>	<u>-588.104</u>
	<u>235.843</u>	<u>-19.566</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	-476.462	-476.462
Fremført underskud fra tidligere år	<u>712.305</u>	<u>456.896</u>
	<u>235.843</u>	<u>-19.566</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. juli 2019	500.000	500.000		
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2019	-3.222.286	-2.472.448		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.967.651</u>	<u>-749.838</u>		
	<u>-6.189.937</u>	<u>-3.222.286</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2020</u>
Gæld til pengeinstitutter	6.999.219	0	6.999.219	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.931.588	0	15.931.588	0
Anden gæld	<u>14.582.242</u>	<u>0</u>	<u>14.582.242</u>	<u>0</u>
	<u>37.513.049</u>	<u>0</u>	<u>37.513.049</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 22.500 t.kr. til sikkerhed for anden langfristet gæld. Pantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 31.885 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.999 t.kr., har selskabet deponeret pantebreve på i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for anden langfristet gæld. Pantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 31.885 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CCP Holding 2016 ApS, CVR-nr. 36 06 23 12, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.