

Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej 10 ApS

H C Ørsteds Vej 10
3000 Helsingør

CVR-nr. 35 47 58 34

Årsrapport for 2018/19

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. oktober 2019

Maibritt Nørreskov Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendomsselskabet H.C. Ørstedes Vej 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 14. oktober 2019

Direktion

Bente Nørreskov Nielsen

Bestyrelse

Maibritt Nørreskov Nielsen
formand

Bente Nørreskov Nielsen

Theis Elmer Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej 10 ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 14. oktober 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej 10 ApS H C Ørsteds Vej 10 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 35 47 58 34
	Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019
	Stiftet: 16. september 2013
	Hjemsted: Helsingør
Bestyrelse	Maibritt Nørreskov Nielsen, formand Bente Nørreskov Nielsen Theis Elmer Nielsen
Direktion	Bente Nørreskov Nielsen
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.772.684, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 20.283.825.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Domicilejendom er opskrevet til dagsværdi. Dagsværdien er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej 10 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendommens driftomkostninger

Ejendommens driftomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at drive ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	0-25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse
1. maj 2018 - 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		3.418.935	3.566
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-587.103</u>	<u>-587</u>
Resultat før finansielle poster		2.831.832	2.979
Finansielle indtægter	3	24.785	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-582.230</u>	<u>-666</u>
Resultat før skat		2.274.387	2.313
Skat af årets resultat	5	<u>-501.703</u>	<u>-509</u>
Årets resultat		<u>1.772.684</u>	<u>1.804</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	2.000
Overført resultat		<u>1.772.684</u>	<u>-196</u>
		<u>1.772.684</u>	<u>1.804</u>

Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		41.000.000	36.861
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		388.753	474
Materielle anlægsaktiver	6	<u>41.388.753</u>	<u>37.335</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>41.388.753</u>	<u>37.335</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.527	429
Tilgodehavender lejer		492.205	0
Periodeafgrænsningsposter		43.204	77
Tilgodehavender		<u>580.936</u>	<u>506</u>
Likvide beholdninger		<u>805.031</u>	<u>937</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.385.967</u>	<u>1.443</u>
Aktiver i alt		<u>42.774.720</u>	<u>38.778</u>

Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		13.333.333	13.333
Overført resultat		6.950.492	1.559
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000
Egenkapital	7	<u>20.283.825</u>	<u>16.892</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.059.296	862
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.059.296</u>	<u>862</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.145.394	17.069
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>16.145.394</u>	<u>17.069</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	933.680	908
Selskabsskat		325.549	329
Anden gæld		814.517	484
Periodeafgrænsningsposter		732.459	754
Deposita		1.480.000	1.480
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.286.205</u>	<u>3.955</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.431.599</u>	<u>21.024</u>
Passiver i alt		<u>42.774.720</u>	<u>38.778</u>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
1 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.</p>		
2 Særlige poster		
Koncern fee administration	<u>150.000</u>	<u>0</u>
	<u>150.000</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>24.785</u>	<u>0</u>
	<u>24.785</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	36
Andre finansielle omkostninger	<u>582.230</u>	<u>630</u>
	<u>582.230</u>	<u>666</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	325.549	329
Regulering af udskudt skat	<u>176.154</u>	<u>180</u>
	<u>501.703</u>	<u>509</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2018	38.447.757	680.489
Kostpris 30. april 2019	38.447.757	680.489
Årets opskrivninger	4.640.295	0
Opskrivninger 30. april 2019	4.640.295	0
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	1.585.307	207.378
Årets afskrivninger	502.745	84.358
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	2.088.052	291.736
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	41.000.000	388.753

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	13.333.333	1.558.378	2.000.000	16.891.711
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	3.619.430	0	3.619.430
Årets resultat	0	1.772.684	0	1.772.684
Egenkapital 30. april 2019	13.333.333	6.950.492	0	20.283.825

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.976.152	17.079.074	933.680	12.410.674
	17.976.152	17.079.074	933.680	12.410.674

9 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Selskabet har indgået leasingaftale med en årlig forpligtelse på t.DKK 389 med en restløbetid på 12-24 måneder.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i søsterselskab er der givet ejerpantebrev på t.DKK 2.500 i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.079, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.000.

Selskabet kautionerer for andre koncernselskabers bankgæld med kr. 35 mio. pr. 30.4 2019.