
Ejendomsselskabet H.C. Ørstedes Vej 10 ApS

H C Ørstedes Vej 10, 3000 Helsingør

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 35 47 58 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/11 2020

Maibritt Nørreskov Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Ejendomsselskabet H.C. Ørstedes Vej 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 25. november 2020

Direktion

Bente Nørreskov Nielsen
direktør

Bestyrelse

Maibritt Nørreskov Nielsen
formand

Theis Elmer Nielsen

Bente Nørreskov 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 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 25. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Mads Haugegaard Albrechtsen
statsautoriseret revisor
mne45846

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 - 30. april Stiftet: 16. september 2013 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Maibritt Nørreskov Nielsen, formand Theis Elmer Nielsen Bente Nørreskov Nielsen
Direktion	Bente Nørreskov Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 1.026.898, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på DKK 21.731.622.

Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien. Covid-19-udbruddet kan potentielt påvirke fremtidige pengestrømme og ejendomsvurderinger for selskabet. Virksomheden realiserede driften som planlagt pr. 30. april 2020 og der er på nuværende tidspunkt ingen indikationer på, at selskabets lejer ikke vil være i stand til at betale lejen.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre den præcise størrelse af påvirkningen af Covid-19, men ledelsen følger naturligvis udviklingen tæt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		2.797.132	3.418.936
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-648.973</u>	<u>-587.103</u>
Resultat før finansielle poster		2.148.159	2.831.833
Finansielle indtægter	1	94.861	24.785
Finansielle omkostninger	2	<u>-926.508</u>	<u>-582.230</u>
Resultat før skat		1.316.512	2.274.388
Skat af årets resultat	3	<u>-289.614</u>	<u>-501.703</u>
Årets resultat		<u>1.026.898</u>	<u>1.772.685</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.026.898</u>	<u>1.772.685</u>
		<u>1.026.898</u>	<u>1.772.685</u>

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Grunde og bygninger		40.975.000	41.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		439.395	388.753
Materielle anlægsaktiver	4	41.414.395	41.388.753
Anlægsaktiver		41.414.395	41.388.753
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		239.484	492.205
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.887.916	45.527
Periodeafgrænsningsposter		0	43.204
Tilgodehavender		5.127.400	580.936
Likvide beholdninger		0	805.031
Omsætningsaktiver		5.127.400	1.385.967
Aktiver		46.541.795	42.774.720

Balance 30. april

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		13.333.333	13.333.333
Reserve for opskrivninger		3.992.070	3.619.430
Overført resultat		4.406.219	3.331.062
Egenkapital		21.731.622	20.283.825
Hensættelse til udskudt skat		2.341.324	2.059.296
Hensatte forpligtelser		2.341.324	2.059.296
Gæld til realkreditinstitutter		15.706.017	16.145.394
Selskabsskat		126.302	325.549
Deposita		1.480.000	1.480.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.312.319	17.950.943
Gæld til realkreditinstitutter	5	906.881	933.680
Kreditinstitutter		2.657.786	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		688.221	688.221
Selskabsskat	5	325.549	0
Anden gæld		578.093	814.517
Periodeafgrænsningsposter		0	44.238
Kortfristede gældsforpligtelser		5.156.530	2.480.656
Gældsforpligtelser		22.468.849	20.431.599
Passiver		46.541.795	42.774.720
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	13.333.333	3.619.430	3.331.062	20.283.825
Årets opskrivning	0	539.615	0	539.615
Skat af årets opskrivning	0	-118.716	0	-118.716
Årets af- og nedskrivning	0	-48.259	48.259	0
Årets resultat	0	0	1.026.898	1.026.898
Egenkapital 30. april	13.333.333	3.992.070	4.406.219	21.731.622

Noter til årsregnskabet

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	94.861	24.785
	94.861	24.785
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	926.508	582.230
	926.508	582.230
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	126.302	325.549
Årets udskudte skat	163.312	176.154
	289.614	501.703
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. maj	38.447.757	680.489
Tilgang i årets løb	0	135.000
Kostpris 30. april	38.447.757	815.489
Opskrivninger 1. maj	4.640.295	0
Årets opskrivninger	539.615	0
Opskrivninger 30. april	5.179.910	0
Ned- og afskrivninger 1. maj	2.088.052	291.736
Årets afskrivninger	564.615	84.358
Ned- og afskrivninger 30. april	2.652.667	376.094
Regnskabsmæssig værdi 30. april	40.975.000	439.395
Afskrives over	75 år	5-8 år

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.068.016	12.410.674
Mellem 1 og 5 år	<u>3.638.001</u>	<u>3.734.720</u>
Langfristet del	15.706.017	16.145.394
Inden for 1 år	<u>906.881</u>	<u>933.680</u>
	<u>16.612.898</u>	<u>17.079.074</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>126.302</u>	<u>325.549</u>
Langfristet del	126.302	325.549
Inden for 1 år	<u>325.549</u>	<u>0</u>
	<u>451.851</u>	<u>325.549</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.480.000</u>	<u>1.480.000</u>
Langfristet del	1.480.000	1.480.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.480.000</u>	<u>1.480.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	40.975.000	41.000.000
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	45.190	308.538
Mellem 1 og 5 år	0	45.190
	<u>45.190</u>	<u>353.728</u>

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer for andre koncernselskabers bankgæld med TDKK 41.000, hvoraf der pr. 30. april 2020 er trukket TDKK 38.239.

7 Nærtstående parter

Grundlag

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

M.E.N. af 1/10 1988 ApS

Hjemsted

Kirstinehøj 66
2770 Kastrup

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej 10 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og øvrige selskaber, hvori moderselskabet har kontrol. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til kostpris med tilvalg af opskrivninger til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 41.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.