

Helsingør Ejendomme ApS

c/o UBSBOLIG A/S, Jernbanegade 4, 4., 1608 København V

CVR-nr. 38 78 89 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2021.

Anders Brandt-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Helsingør Ejendomme 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. juni 2021

Direktion

Anders Brandt-Hansen

Kristiane Zöllner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Helsingør Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Helsingør Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. juni 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Casper Christiansen

statsautoriseret revisor
mne44100

Selskabsoplysninger

Selskabet	Helsingør Ejendomme ApS c/o UBSBOLIG A/S Jernbanegade 4, 4. 1608 København V
	CVR-nr.: 38 78 89 57
	Stiftet: 11. juli 2017
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Brandt-Hansen Kristiane Zøllner
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	KZAB Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.220 t.kr. mod 976 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 2.408 t.kr. mod 4.017 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Væsentlige fejl i sammenligningsåret

Selskabets ledelse har konstateret, at der for regnskabsåret 2018 og 2019 ikke har været hensat en forpligtelse vedrørende Grundejernes Investeringsfond, hvilket anses som en væsentlig fejl

Ledelsen har på baggrund heraf valgt at foretage en korrektion og behandle forholdet som en væsentlig fejl i sammenligningsåret. Ledelsens korrektioner er rettet efter Årsregnskabslovens §52, stk. 2 og har nedenstående påvirkninger. Der henvises til Anvendt Regnskabspraksis for påvirkningen på årets resultat og egenkapitalen.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse havde en forventning om et resultat på niveau med regnskabsåret 2020. På baggrund af den nuværende situation omkring Covid-19, kan selskabets ledelse ikke på nuværende tidspunkt udtale sig om de økonomiske konsekvenser og forventede resultater for regnskabsåret 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helsingør Ejendomme 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.

Væsentlige fejl i sammenligningsåret

Selskabets ledelse har konstateret, at der for regnskabsåret 2018 og 2019 ikke har været hensat en forpligtelse vedrørende Grundejernes Investeringsfond, hvilket anses som en væsentlig fejl

Ledelsen har på baggrund heraf valgt at foretage en korrektion og behandle forholdet som en væsentlig fejl i sammenligningsåret. Ledelsens korrektioner er rettet efter Årsregnskabslovens §52, stk. 2 og har nedenstående påvirkninger.

Påvirkning på egenkapitalen og årets resultat

- Egenkapitalen primo 2019 påvirkes negativt med kr. 254.450 som følge af indregningen af selskabets hensatte forpligtelse vedrørende GI-regnskab.
- Overført resultat for 2019 påvirkes negativt med kr. 125.159 som følge af årets regulering af den hensatte forpligtelse vedrørende GI-regnskabet.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Helsingør Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste	1.219.904	976.481
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.049.507	4.557.176
Driftsresultat	3.269.411	5.533.657
Andre finansielle indtægter	1.583	325
Øvrige finansielle omkostninger	-209.028	-395.578
Resultat før skat	3.061.966	5.138.404
Skat af årets resultat	-654.370	-1.121.775
Årets resultat	2.407.596	4.016.629
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.407.596	4.016.629
Disponeret i alt	2.407.596	4.016.629

Balance 31. december

Aktiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	28.645.670	25.758.771
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.645.670</u>	<u>25.758.771</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.645.670</u>	<u>25.758.771</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.789
Tilgodehavende selskabsskat	38.000	0
Andre tilgodehavender	382.489	380.297
Tilgodehavender i alt	<u>420.489</u>	<u>391.086</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>18.253</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>420.489</u>	<u>409.339</u>
Aktiver i alt	<u>29.066.159</u>	<u>26.168.110</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	6.709.971	4.302.375
Egenkapital i alt	6.789.971	4.382.375
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.453.471	1.002.579
Andre hensatte forpligtelser	282.912	379.609
Hensatte forpligtelser i alt	1.736.383	1.382.188
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.070.765	18.346.430
Deposita	269.000	241.111
Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.279	152.390
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.520.044	18.739.931
4 Kortfristet del af langfristet gæld	287.949	286.140
Gæld til pengeinstitutter	20.254	49.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.644	2.619
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.428.358	955.568
Selskabsskat	0	68.332
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	203.478	50.864
Anden gæld	74.078	250.418
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.019.761	1.663.616
Gældsforpligtelser i alt	20.539.805	20.403.547
Passiver i alt	29.066.159	26.168.110

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	21.201.595	21.201.595
Tilgang i årets løb	837.392	0
Kostpris 31. december 2020	22.038.987	21.201.595
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	4.557.176	0
Årets regulering til dagsværdi	2.049.507	4.557.176
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	6.606.683	4.557.176
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	28.645.670	25.758.771

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	4,0%
Laveste afkastprocent	3,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	4.302.375	540.196
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Korrektion efter Årsregnskabslovens §52, stk. 2 vedrørende regulering af GI-regnskab	<u>0</u>	<u>-254.450</u>
Korrigeret overført resultat 1. januar 2020	4.302.375	285.746
Årets overførte overskud eller underskud	2.407.596	4.141.788
Korrektion efter Årsregnskabslovens §52, stk. 2 vedrørende regulering af GI-regnskab	<u>0</u>	<u>-125.159</u>
	<u>6.709.971</u>	<u>4.302.375</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	18.358.714	287.949	18.070.765	16.964.441
Deposita	269.000	0	269.000	269.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.279	0	180.279	180.279
	18.807.993	287.949	18.520.044	17.413.720

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.359 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 28.646 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Brandt-Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-057371857977

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-13 19:22:13Z

NEM ID 

Kristiane Zøllner

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-048925380502

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-16 08:09:28Z

NEM ID 

Casper Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:69383443

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-06-16 15:11:57Z

NEM ID 

Anders Brandt-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-057371857977

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-17 08:58:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A4P6B-ZBKQI-MGDM5-TZ4XG-MZZ2E-NM11H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>