

# Helsingør Ejendomme ApS

Horserød Byvej 2B  
3000 Helsingør

CVR.nr. 38 78 89 57

## Årsrapport for året 2023

7. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. juni 2024.

---

Dirigent  
Anders Brandt-Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Helsingør Ejendomme ApS  
Horsørød Byvej 2B  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 38 78 89 57  
Stiftet: 11. juli 2017  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

### Direktion

Anders Brandt-Hansen  
Kristiane Zøllner

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 for Helsingør Ejendomme

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 25. juni 2024

### I direktionen

Anders Brandt-Hansen

Kristiane Zøllner

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Helsingør Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Helsingør Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 25. juni 2024

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Jesper Bo Winther

Statsautoriseret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne26864

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 209.251.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 10.145.162.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Helsingør Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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, der forfalder ved udløb.

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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

**Investeringsjendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes 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 investeringsejendommenes brugstid.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udskudt skat:**

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 de 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat:**

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.081.044</b>	<b>1.319.371</b>
Dagsværdiregulering af ejendomme	-294.848	-5.778.415
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>786.196</b>	<b>-4.459.044</b>
Andre finansielle indtægter	256.687	1.150.975
Andre finansielle omkostninger	-774.638	-319.913
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>268.245</b>	<b>-3.627.982</b>
Skat af årets resultat	-58.994	796.844
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>209.251</b>	<b>-2.831.138</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Øvrige reserver	0	126.828
Overført til næste år	209.251	-2.957.966
	<b>209.251</b>	<b>-2.831.138</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	31.239.560	31.171.907
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>31.239.560</b></u>	<u><b>31.171.907</b></u>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <u><b>31.239.560</b></u>	 <u><b>31.171.907</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	455.251	0
Andre tilgodehavender	749.608	2.087.573
Periodeafgrænsningsposter	7.165	7.011
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>1.212.024</b></u>	<u><b>2.094.584</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <u><b>130.901</b></u>	 <u><b>1.742.761</b></u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <u><b>1.342.925</b></u>	 <u><b>3.837.345</b></u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u><b>32.582.485</b></u>	 <u><b>35.009.252</b></u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Øvrige reserver	0	451.394
Overført overskud eller underskud	10.065.162	9.476.924
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>10.145.162</u></b>	<b><u>10.008.318</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.558.999	1.623.866
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>1.558.999</u></b>	<b><u>1.623.866</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	19.803.018	20.217.020
Modtagne forudbetalinger fra kunder	192.541	213.274
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	305.374	289.404
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.300.933</u></b>	<b><u>20.719.698</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	377.990	398.176
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.208.806
Gæld til kapitalinteresser	0	550.000
Selskabsskat	123.860	474.408
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	75.541	25.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>577.391</u></b>	<b><u>2.657.370</u></b>
<b>2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>20.878.324</u></b>	<b><u>23.377.068</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>32.582.485</u></b>	<b><u>35.009.252</u></b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelses-/erhvervsejendommene består af en enkelt ejendom, som er beliggende i Helsingør. Afkastkrav er fastsat til 4,38-4,75%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastprocenter: Afkastkrav + 0,25% point Afkastkrav - 0,25% point</p> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 31.239.560. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. -294.848.</p>		
	<u>29.638.572</u>	
	<u>33.027.032</u>	
<b>2 Gældsforpligtelser</b> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<u>18.464.270</u>	<u>18.744.307</u>
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør</p>	<u>20.181.008</u>	<u>20.615.195</u>
	<u>31.239.560</u>	<u>31.171.907</u>
<b>4 Eventualposter mv.</b> <p><b>Eventualforpligtelser:</b> Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.</p>		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Brandt-Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Brandt-Hansen  
Direktør  
ID: dd109653-c0c0-4f0d-b698-de346037ae0b  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 09:57:14  
Underskrevet med MitID



## Anders Brandt-Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Brandt-Hansen  
Dirigent  
ID: dd109653-c0c0-4f0d-b698-de346037ae0b  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 09:57:14  
Underskrevet med MitID



## Kristiane Zøllner

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristiane Zøllner  
Direktør  
ID: ad566a2c-734e-4f3b-b6c2-807082be27be  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 10:39:00  
Underskrevet med MitID



## Jesper Bo Winther

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Bo Winther  
Revisor  
ID: 09d7498a-64ca-498f-b3da-af8a58cdf5f2  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 20:03:24  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4fc40aSkSqz251892092

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).