

# **EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELSENGØR ApS**

Gurrevej 115  
3000 Helsingør

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/06/2021**

---

**Jørgen Sten Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELSINGØR ApS  
Gurrevej 115  
3000 Helsingør

CVR-nr: 14485104  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for EJENDOMSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELSINGØR ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Helsingør, den 17/03/2021

**Direktion**

Jørgen Sten Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stengade 32, 3000 Helsingør ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stengade 32, 3000 Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

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

Helsingør, 17/03/2021

Kurt Friborg Jensen , mne5883  
Registreret revisor  
Talsnedkeren v/Kurt Friborg Jensen  
CVR: 36279079

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter den afkastbaserede metode og opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet.

Ændring i afkastkravet på  $\pm 0,5\%$  vil påvirke dagsværdien med henholdsvis  $\pm$ t.kr. 1.700 og +t.kr. 2.100.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på t. kr. 1.927.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. 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 efterfølgende beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Indtægter vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### Værdireguleringer

Værdireguleringer af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen med årets ændringer.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til skatter og andre omkostninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jørgen Sten Nielsen ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville

kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for langfristet gæld.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>765.922</b>	<b>778.113</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>765.922</b>	<b>778.113</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.048	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.700.000	3.600.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-6.037
Andre finansielle omkostninger		-3.875	-10.427
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.464.095</b>	<b>4.361.649</b>
Skat af årets resultat		-537.342	-959.533
<b>Årets resultat</b>		<b>1.926.753</b>	<b>3.402.116</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.926.753	3.402.116
<b>I alt</b>		<b>1.926.753</b>	<b>3.402.116</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		16.500.000	14.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.500.000</b>	<b>14.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.500.000</b>	<b>14.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		391.950	0
Andre tilgodehavender		4.563	0
Periodeafgrænsningsposter		2.470	2.322
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>398.983</b>	<b>2.322</b>
Likvide beholdninger		286.566	520.913
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>685.549</b>	<b>523.235</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>17.185.549</b>	<b>15.323.235</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		12.161.993	10.235.240
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>12.361.993</b>	<b>10.435.240</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.744.848	2.372.826
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.744.848</b>	<b>2.372.826</b>
Gæld til realkreditinstitutter		966.543	1.325.541
Deposita		417.188	501.026
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>1.383.731</b>	<b>1.826.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter		359.200	337.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.614	79.794
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	53.691
Skyldig selskabsskat		165.320	169.210
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		74.335	48.907
Periodeafgrænsningsposter		20.508	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>694.977</b>	<b>688.602</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.078.708</b>	<b>2.515.169</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>17.185.549</b>	<b>15.323.235</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.325.743	359.200	966.543	0
Deposita	417.188	0	417.188	417.188
	<b>1.742.931</b>	<b>359.200</b>	<b>1.383.731</b>	<b>417.188</b>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de i balancen opførte lån, er der indeksslån med fuld ydelsesstøtte.

Kursværdien af disse lån andrager pr. 31. december 2020 kr. 6.941.141 (2019 kr. 7.252.025). Restløbetiden for lånene

udgør 16 år - 17,5 år.

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendommen består af 4 lejemål til beboelse og 3 lejemål til erhverv.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Alle lejemål er 100% udlejet.

Det er ved dagsværdiberegningen forudsat at ejendommen også i det kommende år er 100% udlejet.

Til fastsættelse af dagsværdier er anvendt afkastskrav på 4,5% for både boliglejemål og erhvervslejemål.

Ved ændring af afkastskrav med 0,5% er dagsværdien således:

Stigende afkastprocent kr. 14.800.000 (sidste år kr. 13.400.000)

Faldende afkastprocent kr. 18.600.000 (sidste år kr. 16.400.000 )

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørgen Sten Nielsen ApS som administrations selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk for de sambeskattede selskabers samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskab for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsrestgæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.336, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 16.500.

Af pantebrevsrestgælden udgør t.kr. 4.010 lån med fuld rente og -afdragsstøtte efter lov om byfornyelse.

#### 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendom	16.500.000	1.700.000
	16.500.000	1.700.000

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	1