

Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Sæbyvej 6, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 23/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2025

Bo Bay Hougaard,
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS Sæbyvej 6 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Bo Bay Hougaard
Bestyrelsen	Leif Skovby Andersen Bo Bay Hougaard
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	18. oktober 2004
Regnskabsår	1. oktober - 30. september

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets driftsresultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 31. marts 2025.

Direktion

Bo Bay Hougaard

Bestyrelse

Leif Skovby Andersen

Bo Bay Hougaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidet gennemgang

Sammenligningstal er ikke revideret

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet, fortsat

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.

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 væsentlig 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.

Helsingør, den 31. marts 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR-nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsudgifter fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonement, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Det i værdiansættelsen anvendte afkastkrav varierer mellem 5,75% og 7,00%, afhængigt af den enkelte ejendoms specifikke forhold.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsjendomme'.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraxis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris på statusdagen.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24	2022/23
		Ej revideret
Nettoomsætning	5.024.369	4.864.646
Ejendomsomkostninger	1.567.064	1.618.534
Bruttofortjeneste	3.457.305	3.246.112
Andre eksterne omkostninger	69.739	142.408
1 Personaleomkostninger	163.826	123.186
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-205.587	-19.122.128
Resultat af primær drift	3.018.153	-16.141.610
Finansielle indtægter	2.350	582
3 Finansielle omkostninger	2.614.605	1.800.597
Resultat før skat	405.898	-17.941.625
4 Skat af årets resultat	135.146	-1.716.321
Årets resultat	270.752	-16.225.304
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	270.752	-16.225.304
Disponeret	270.752	-16.225.304

Balance 30. september

Aktiver

Note	2024	2023
		Ej revideret
5 Investeringsejendomme	62.000.000	61.150.000
Materielle anlægsaktiver	62.000.000	61.150.000
Anlægsaktiver	62.000.000	61.150.000
Andre tilgodehavender	0	3.682
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Tilgodehavender	0	3.682
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver	0	3.682
Aktiver i alt	62.000.000	61.153.682

Balance 30. september

Passiver

Note	2024	2023
		Ej revideret
Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	1.251.725	980.973
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	2.751.725	2.480.973
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	54.281.375	54.456.012
Skyldig skat (langfristet)	31.146	180.970
Langfristet gæld	54.312.521	54.636.982
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	627.991	1.036.000
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.240.184	420.843
Anden gæld	1.972.609	2.146.778
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.499
Skyldig selskabsskat	94.970	422.607
Kortfristet gæld	4.935.754	4.035.727
Gæld i alt	59.248.275	58.672.709
Passiver i alt	62.000.000	61.153.682
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2023/24	2022/23
		Ej revideret
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	161.907	121.482
Andre omkostninger til social sikring	1.919	1.704
Personaleomkostninger i alt	163.826	123.186
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-205.587	-19.122.128
	-205.587	-19.122.128
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	2.614.605	1.800.597
	2.614.605	1.800.597
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	135.146	266.970
Skat tidligere år	0	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	0	-1.983.291
	135.146	-1.716.321

Noter til årsrapporten

	2024	2023
		Ej revideret
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. oktober	71.277.967	64.805.839
Årets tilgang	1.055.587	6.472.128
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	72.333.554	71.277.967
Regulering til markedsværdi 1. oktober	-10.127.967	8.994.161
Årets regulering	-205.587	-19.122.128
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	-10.333.554	-10.127.967
Regnskabsmæssig værdi 30. september	62.000.000	61.150.000

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Helsingør. Ejendommstypen er primært bolig, med enkelte erhvervslejemål.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommen til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 5 mio. Afkastkravet anvendt i værdiansættelsen varierer mellem 5,75% og 7,00%, afhængigt af den specifikke ejendom.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 206.

Noter til årsrapporten

	2024	2023
		Ej revideret
6 Gæld til kreditkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	51.612.049	50.541.012
Forfald 1-5 år	2.669.326	3.915.000
Forfald inden 1 år	627.991	1.036.000
	54.909.366	55.492.012

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, pr. 30. september 2023 t.kr. 54.909, er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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

Bo Bay Hougaard

Navn returneret af MitId: Bo Bay Hougaard
Dirigent, Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: eab555e2-d5b1-4667-b15b-90abfa00ca57
IP-adresse: 109.56.225.244:4905
Dato for underskrift: 02-04-2025 11:29:04 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Leif Skovby Andersen

Navn returneret af MitId: Leif Skovby Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9415adf6-c647-4807-8a8f-9ca16da19810
IP-adresse: 217.61.227.73:57445
Dato for underskrift: 02-04-2025 10:22:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jesper Fenger Smidt

Navn returneret af MitId: Jesper Fenger Smidt
Revisor
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754
IP-adresse: 195.41.180.18:50668
Dato for underskrift: 02-04-2025 12:51:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f9481zPT252461653