

# Ejendomsselskabet Helsingør 3000 ApS

Hjemstedsadresse: Sæbyvej 6, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 13 06 35

Årsrapport 2024/25

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

This document has e-signatur Agreement-ID: 90a7a8u637931318119808

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 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 årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 8. december 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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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.

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 8. december 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 2024/25 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, serviceabonnementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast.

Ejendommens 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 investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme'.

### 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 bankindeståender.

## Regnskabspraksis

### 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.

### 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 nettorealisation sværdi.

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 obligatonslån 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.



## Balance 30. september

## Aktiver

Note		2025	2024
5	Investeringsejendomme	62.600.000	62.000.000
	Materielle anlægsaktiver	62.600.000	62.000.000
	Anlægsaktiver	62.600.000	62.000.000
	Andre tilgodehavender	143.346	0
	Tilgodehavende selskabsskat	76.059	0
	Tilgodehavender	219.405	0
	Omsætningsaktiver	219.405	0
	Aktiver i alt	62.819.405	62.000.000

## Balance 30. september

## Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	6.808.058	1.251.725
Foreslået udbytte	150.000	0
Egenkapital	<u>8.458.058</u>	<u>2.751.725</u>
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	48.629.305	54.281.375
Skyldig skat (langfristet)	499.994	31.146
Langfristet gæld	<u>49.129.299</u>	<u>54.312.521</u>
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	737.332	627.991
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.004.189	2.240.184
Anden gæld	2.490.527	1.972.609
Skyldig selskabsskat	0	94.970
Kortfristet gæld	<u>5.232.048</u>	<u>4.935.754</u>
Gæld i alt	<u>54.361.347</u>	<u>59.248.275</u>
Passiver i alt	<u>62.819.405</u>	<u>62.000.000</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

---

 Noter til årsregnskabet

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	172.138
	Andre omkostninger til social sikring	161.907
	<u>2.961</u>	<u>1.919</u>
	Personaleomkostninger i alt	175.099
	<u>175.099</u>	<u>163.826</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	
	Værdiregulering, ejendomsværdi	3.706.497
	Realiserede avancer	-205.587
	<u>1.479.618</u>	<u>0</u>
	5.186.115	-205.587
	<u>5.186.115</u>	<u>-205.587</u>
3	Finansielle omkostninger	
	Renteudgifter i øvrigt	1.990.987
	<u>1.990.987</u>	<u>2.614.605</u>
	1.990.987	2.614.605
	<u>1.990.987</u>	<u>2.614.605</u>
4	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	554.994
	<u>554.994</u>	<u>135.146</u>
	554.994	135.146
	<u>554.994</u>	<u>135.146</u>

## Noter til årsregnskabet

	2025	2024
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. oktober	72.333.554	71.277.967
Årets tilgang	440.680	1.055.587
Årets afgang	3.547.177	0
Anskaffelsessum 30. september	69.227.057	72.333.554
Regulering til markedsværdi 1. oktober	-10.333.554	-10.127.967
Årets regulering	3.706.497	-205.587
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0	0
Regulering til markedsværdi 30. september	-6.627.057	-10.333.554
Regnskabsmæssig værdi 30. september	62.600.000	62.000.000

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Helsingør. Ejendommestypen 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 markedsstatisikker, 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. t.kr. 2.299. 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. 3.706. Årets realiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 1.480.

---

## Noter til årsregnskabet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
6	Gæld til kreditinstitutter	
	45.561.845	51.612.049
	3.067.460	2.669.326
	737.332	627.991
	<u>49.366.637</u>	<u>54.909.366</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, pr. 30. september 2025 t.kr. 49.366, 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  
Direktør, Bestyrelsesmedlem og Dirigent  
ID: eab555e2-d5b1-4667-b15b-90abfa00ca57  
IP-adresse: 109.58.102.157:59715:59715  
Dato for underskrift: 09-12-2025 11:55:11 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Leif Skovby Andersen

Navn returneret af MitID: Leif Skovby Andersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 9415adf6-c647-4807-8a8f-9ca16da19810  
IP-adresse: 188.183.123.6:57762:57762  
Dato for underskrift: 08-12-2025 15:50:16 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Jesper Fenger Smidt

Navn returneret af MitID: Jesper Fenger Smidt  
Revisor  
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754  
IP-adresse: 2.107.101.62:55937:55937  
Dato for underskrift: 09-12-2025 14:22:23 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 90a7a8u637931318119808

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).