

# **EJENDOMSSELSKABET STENGADE 56. HELSINGØR ApS**

**CVR-nr.: 17631837**

Ambolten 3  
2970 Hørsholm

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**25/03/2022**

**Ove Baagøe  
Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET STENGADE 56. HELSINGØR ApS  
Ambolten 3  
2970 Hørsholm

CVR-nr: 17631837  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSELSKABET STENGADE 56. 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.

Hørsholm , den 03/03/2022

**Direktion**

Ove Baagøe

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stengade 56, 3000 Helsingør ApS

Jeg har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Stengade 56, 3000 Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsrapporten. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, 03/03/2022

Kurt Friberg Jensen ,mne5883  
Registreret revisor  
Talsnedkeren v/Kurt Friberg 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. 800 og +t.kr. 800.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på t. kr. 825.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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 indregnes i resultatopgørelsen når de er forfaldne.

#### 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 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.

### 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 gældsmetode 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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>486.657</b>	<b>494.362</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>486.657</b>	<b>494.362</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	200.000
Øvrige finansielle omkostninger		-29.283	-38.569
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.057.374</b>	<b>655.793</b>
Skat af årets resultat		-232.827	-144.272
<b>Årets resultat</b>		<b>824.547</b>	<b>511.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Overført resultat		624.547	311.521
<b>I alt</b>		<b>824.547</b>	<b>511.521</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.600.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.600.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.600.000</b>	<b>8.000.000</b>
Andre tilgodehavender		74.610	73.717
Periodeafgrænsningsposter		10.786	10.809
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>85.396</b>	<b>84.526</b>
Likvide beholdninger		496.051	473.950
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>581.447</b>	<b>558.476</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.181.447</b>	<b>8.558.476</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		5.176.005	4.551.458
Forslag til udbytte		200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.576.005</b>	<b>4.951.458</b>
Hensættelse til udskudt skat		790.932	655.345
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>790.932</b>	<b>655.345</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.327.319	2.503.835
Deposita		150.434	150.042
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>2.477.753</b>	<b>2.653.877</b>
Gæld til realkreditinstitutter		177.973	178.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.015	18.500
Skyldig selskabsskat		97.240	28.050
Skyldig moms og afgifter		24.509	48.768
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.075	10.253
Periodeafgrænsningsposter		13.945	13.930
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>336.757</b>	<b>297.796</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.814.510</b>	<b>2.951.673</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.181.447</b>	<b>8.558.476</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.
Deposita	150.434	0	150.434	150.434
Prioritetsgæld	2.505.292	177.973	2.327.319	1.621.805
	<b>2.655.726</b>	<b>177.973</b>	<b>2.477.753</b>	<b>1.772.239</b>

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

Investeringsjendommen består af 4 lejemål til beboelse og 1 lejemål til erhvev.

Investeringsjendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastsbaserede 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 5,5% (6,0%) for både boliglejemål og erhvervslejemål.

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

Stigende afkastprocent t.kr. 7.800 (sidste år t.kr. 7.400)

Faldende afkastprocent t.kr. 9.400 (sidste år t.kr. 8.700 )

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut pr. 31/12 2021 t.kr. 2.505, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 8.600.

Lejekontrakt med erhvervslejemål er tinglyst på selskabets ejendom.

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

	Værdi ultimo	Årets urealiserede gevisnt indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsjendom	8.600.000	600.000

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1