

Helsingør Ejendomme ApS

CVR-nummer 29 81 22 68

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2013

Thomas Eggert Børgesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Helsingør Ejendomme ApS Munkebakke 20, Haregab 3230 Græsted Hjemstedskommune: Gribskov
Direktion	Thomas Eggert Børgesen Bjørn Steen Børgesen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Danske Bank Stengade 57 B 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	16. oktober 2008
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Bruttofortjeneste	537	230	141	117	318
Resultat af primær drift	387	50	-792	-321	-260
Finansielle poster, netto	310	282	579	418	1.004
Årets resultat	-199	-292	-1.196	-1.285	-735
Anlægsaktiver	9.000	9.000	9.000	10.859	12.097
Omsætningsaktiver	0	14	363	250	42
Aktiver i alt	9.000	9.014	9.363	11.109	12.139
Selskabskapital	125	125	125	125	125
Egenkapital	-703	-505	-212	984	2.269
Hensættelser	557	424	892	1.081	555
Langfristet gæld	6.489	6.954	6.685	6.802	5.818
Kortfristet gæld	2.657	2.141	1.998	2.242	3.497
Passiver i alt	9.000	9.014	9.363	11.109	12.139
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,3	0,5	-8,5	-2,9	-2,1
Likviditetsgrad	0,0	0,7	18,2	11,1	1,2
Soliditetsgrad	-7,8	-5,6	-2,3	8,9	18,7
Forrentning af egenkapitalen	32,9	81,5	-310,1	-79,0	-64,8

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved anlægsinvestering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Ejendomsporteføljen består af primært beboelsesejendomme. Ejendommene er centralt beliggende og enkelte ejendomme indeholder, ud over boliglejemål, butikslejemål. Diskonteringsfaktoren ved værdiansættelse af ejendommene er fastsat ud fra ejendommenes karakter, beliggenhed og vedligeholdelsesstand. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor udgør 6%.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er ikke i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten efter principper for fortsat drift da gæld til associerede selskaber på t.kr. 1.803 tilbagestår overfor øvrige kreditorer indtil selskabskapitalen er reetableret eller indtil 1. juli 2014, afhængig af hvad der måtte indtræde først.

Selskabets ejendomme er fuldt udlejet, dog kan der løbende være forbigående tomgang i forbindelse med istandsættelse ved skift af lejere. Ejendommene vedligeholdes løbende og vurderes at være i god stand.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Helsingør Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den / 2013.

Direktion

Thomas Eggert Børgesen

Bjørn Steen Børgesen

På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt vedtaget at foretage fravalg af revision for regnskabsåret 2013/14.

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Helsingør Ejendomme ApS: Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Helsingør Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern jf. note 8 og ledelsesberetningen. Vi har ikke fundet grund til at anlægge en anden vurdering.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den / 2013

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Helsingør Ejendomme ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en individuel værdiansættelse af samtlige ejendomme. Værdiansættelsen foretages på baggrund af en afkastbaseret markedsværdimodel. Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår.

Nyindkøbte investeringsejendomme under udvikling optages til kostpris.

Værdiansættelsesmodellen har følgende elementer:

- + Årlige lejeindtægter
- + Potentielle lejeindtægter, uudlejede lejemål
- Ejendommens driftsomkostninger
- Administrationsomkostninger
- = Ejendommens driftsnetto

Ejendommens driftsnetto kapitaliseres med afkastkravet

- 2 års lejeindtægt af uudlejede lokaler
- Indretning af uudlejede lokaler
- = Ejendommens markedsværdi

Afkastkravet fastsættes individuelt for samtlige ejendomme. Fastlæggelse af afkastkravet foretages på baggrund af ejendommens type, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme til skønnet markedsværdi føres samtlige værdireguleringer af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse der kan henføres til året.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 for de sambeskattede virksomheder indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 24,5%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi ultimo. Pantebrevsgæld, der kan indfries til kurs 100, dog maksimalt til kurs 100. Gældsforpligtelser i øvrigt indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste	536.870	230.107
1 Personaleomkostninger	150.000	180.540
Resultat af primær drift	386.870	49.567
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-261.300	-100.996
Finansielle indtægter	0	9
Finansielle omkostninger	-310.230	-281.952
Resultat før skat	-184.660	-333.373
2 Skat af årets resultat	14.000	-41.045
Årets resultat	-198.660	-292.328
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	-198.660	-292.328
Årets resultat, disponeret	-198.660	-292.328

Balance 30. juni

Aktiver

Note	2013	2012
	9.000.000	9.000.000
3 Materielle anlægsaktiver	9.000.000	9.000.000
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
Anlægsaktiver	9.000.000	9.000.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	14.119
Tilgodehavender	0	14.119
Likvide beholdninger	48	48
Omsætningsaktiver	48	14.167
Aktiver i alt	9.000.048	9.014.167

Balance 30. juni

Passiver

Note	2013	2012
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-828.372	-629.712
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	-703.371	-504.711
Hensættelse til udskudt skat	348.000	334.000
4 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	209.437	90.006
Hensatte forpligtelser	557.437	424.006
6 Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.688.652	6.954.026
Langfristet gæld	5.688.652	6.954.026
6 Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	475.036	0
Gæld til associerede virksomheder	1.803.228	1.771.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.174	50.189
Anden gæld	1.134.892	319.537
Kortfristet gæld	3.457.330	2.140.846
Gæld	9.145.982	9.094.872
Passiver i alt	9.000.048	9.014.167
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Fortsat drift		
9 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	150.000	180.000
Pensioner	0	540
	150.000	180.540
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	14.000	-55.400
Skat vedr. tidligere år	0	14.355
	14.000	-41.045
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings ejendomme	Investerings ejendomme
Anskaffelsespris 1. juli	9.000.000	9.000.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 30. juni	9.000.000	9.000.000
Værdireguleringer 1. juli	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	9.000.000	9.000.000
Kontant ejendomsvurdering	7.400.000	7.500.000

Noter til årsrapporten

	2013	2012	
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Anskaffelssum 1. juli	2	2	
Årets tilgang	0	0	
Anskaffelssum 30. juni	2	2	
Værdiregulering 1. juli	-2	-2	
Årest resultat efter skat	-261.300	-100.996	
Tab begrænset til investering	261.300	100.996	
Værdireguleringer 30. juni	-2	-2	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0	
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	
Nedskrivning af tilgodehavende i tilknyttet virksomhed	-141.869	-1.153.027	
Hensat forpligtelse	-119.431	-90.006	
	-261.300	-1.243.033	
5 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået Udbytte
Egenkapital 1. juli	125.000	-629.712	0
Årets resultat	0	-198.660	0
Egenkapital 30. juni	125.000	-828.372	0

Noter til årsrapporten

	2013	2012
6 Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	5.688.652	6.488.653
Forfald 1-5 år	0	465.373
Forfald inden 1 år	475.036	0
	6.163.688	6.954.026

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansieringsinstitutter er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme.

8 Fortsat drift

Selskabets ledelse har valgt af aflægge årsrapporten efter principper for fortsat drift da gæld til associerede selskaber på t.kr. 1.803 tilbagestår overfor øvrige kreditorer indtil selskabskapitalen er reetableret eller indtil 1. juli 2014, afhængig af hvad der måtte indtræde først.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere samt for selskabsskatter fra og med indkomståret 2013.