

Helsingørsgade 15 P/S

CVR-nr. 41693398  
Holmens Kanal 2  
1060 København K

## Årsrapport 2022

1. januar – 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 18. januar 2023

---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| SELSKABSOPLYSNINGER                        | 2  |
| LEDELSESBERETNING                          | 3  |
| PÅTEGNINGER                                |    |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| ÅRSREGNSKAB                                |    |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 9  |
| Noter                                      | 10 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Helsingørsgade 15 P/S  
Adresse: Holmens Kanal 2  
1060 København K

CVR-nr.: 41693398  
Stiftet: 21.09.2020

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand  
Poul Kobberup, næstformand  
Søren Møller Hansen  
Michael Nielsen

### DIREKTION

Michael Nielsen

### REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 18. januar 2023

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, udlejning og udvikling af fast ejendom.  
Selskabet er 100% ejet af Helsingørsgade Holding P/S.

## Periodens resultat

Resultatet for 2022 udgør 12.483 t.kr. mod -3.352 t.kr. i 2021.

Periodens bruttoresultat udgør 1.176 t.kr. Resultaterne betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Periodens resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2023

Selskabet forventer i 2023 et negativt resultat af den primære drift eksl. værdireguleringer, idet ejendommen i selskabet er frasolgt pr. 1. oktober 2022.

# LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Helsingørsgade 15 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2023

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Michael Nielsen

Søren Møller Hansen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapital ejeren i Helsingørsgade 15 P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Helsingørsgade 15 P/S for regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

København, den 18. januar 2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse

## Helsingørsgade 15 P/S

1. januar 2022 - 31. december 2022

| Note                                   | T. kr.                                                 | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                        | Nettoomsætning                                         | 2.219         | 2.606         |
|                                        | Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -1.043        | -1.096        |
|                                        | <b>BRUTTORESULTAT</b>                                  | <b>1.176</b>  | <b>1.510</b>  |
| 2                                      | Andre eksterne omkostninger                            | -226          | -532          |
| 3                                      | Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme         | 11.538        | -4.324        |
|                                        | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                  | <b>12.488</b> | <b>-3.346</b> |
|                                        | Finansielle indtægter                                  | 6             | 4             |
|                                        | Finansielle udgifter                                   | -11           | -10           |
|                                        | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                  | <b>12.483</b> | <b>-3.352</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                                                        |               |               |
|                                        | Overført overskud                                      | 12.483        | -3.352        |
|                                        | <b>DISPONERET I ALT</b>                                | <b>12.483</b> | <b>-3.352</b> |

# Balance - Helsingørsgade 15 P/S

31. december

| Note                     | T. kr.                                       | 2022   | 2021   |
|--------------------------|----------------------------------------------|--------|--------|
| <b>AKTIVER</b>           |                                              |        |        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>     |                                              |        |        |
| 4                        | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |        |        |
|                          | Investeringsjendomme                         | 0      | 38.926 |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | 0      | 38.926 |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> |                                              |        |        |
|                          | <b>Tilgodehavender</b>                       |        |        |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.319  | 1.116  |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 2.473  | 2.389  |
|                          | <b>I alt</b>                                 | 3.792  | 3.505  |
|                          | <b>Likvide beholdninger</b>                  | 49.379 | 0      |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | 53.171 | 3.505  |
|                          | <b>AKTIVER, I ALT</b>                        | 53.171 | 42.431 |
| <b>PASSIVER</b>          |                                              |        |        |
| <b>EGENKAPITAL</b>       |                                              |        |        |
|                          | Selskabskapital                              | 1.000  | 1.000  |
|                          | Overført resultat                            | 51.720 | 39.237 |
|                          | <b>I alt</b>                                 | 52.720 | 40.237 |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> |                                              |        |        |
|                          | Anden gæld                                   | 451    | 1.093  |
|                          | Deposita                                     | 0      | 1.101  |
|                          | <b>I alt</b>                                 | 451    | 2.194  |
|                          | <b>PASSIVER, I ALT</b>                       | 53.171 | 42.431 |
| 5                        | Eventualforpligtelser                        |        |        |

## Egenkapitalopgørelse

---

| T.kr.                                | Selskabskapital | Overført resultat | I alt         |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Indskud ved stiftelse                | 1.000           | 42.589            | 43.589        |
| Årets resultat                       | -               | -3.352            | -3.352        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>1.000</b>    | <b>39.237</b>     | <b>40.237</b> |
| Årets resultat                       | -               | 12.483            | 12.483        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>1.000</b>    | <b>51.720</b>     | <b>52.720</b> |

# Noter – Helsingørsgade 15 P/S

---

Note

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2021.

Selskabet er 100 pct. ejet af Helsingørsgade Holding P/S, København, som ejes 100 pct. af Danica Ejendomme P/S.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomme P/S koncern.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, advokat mv.

# Noter – Helsingørsgade 15 P/S

---

Note

---

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt, lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

### Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger. Endvidere indgår udbytte af kapitalandele, bortset fra udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

### Balance

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

## Noter - Helsingørsgade 15 P/S

| Note | T. kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2022                                                                                                         | 2021                                                                                                        |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2    | <b>Andre eksterne omkostninger</b><br>Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision mv.<br><br>Der er ingen ansatte i selskabet.<br><br>Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |                                                                                                             |
| 3    | <b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b><br>Urealiseret værdiregulering til dagsværdi<br>Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme<br><b>I alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <br>0<br>11.538<br>11.538                                                                                    | <br>-4.324<br>0<br>-4.324                                                                                   |
| 4    | <b>Investeringsejendomme</b><br>Kostpris primo<br>Tilgang, primo<br>Afgang i årets løb<br><br>Kostpris ultimo<br>Værdireguleringer primo<br>Værdireguleringer på solgte ejendomme<br>Årets værdireguleringer<br>Værdireguleringer ultimo<br><b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b><br><br><b>Dagsværdi ultimo</b><br>Boligejendomme<br>Kontorejendomme<br><b>Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse</b><br>Boligejendomme<br>Kontorejendomme | <br>43.250<br>0<br>-43.250<br><br>0<br>-4.324<br>4.324<br>0<br>0<br><br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0 | <br>0<br>43.250<br>0<br><br>43.250<br>0<br>-4.324<br>-4.324<br><br>38.926<br><br>38.926<br>0<br>-4.324<br>0 |
| 5    | <b>Eventualforpligtelser</b><br>Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <br>0                                                                                                        | <br>7                                                                                                       |