

# **EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELINGØR ApS**

Gurrevej 115  
3000 Helsingør

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/05/2019**

---

**Jørgen Sten Nielsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELSINGØR ApS  
Gurrevej 115  
3000 Helsingør

CVR-nr: 14485104

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 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 fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Helsingør, den 19/04/2019

## **Direktion**

Jørgen Sten Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stengade 32, 3000 Helsingør ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stengade 32, 3000 Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabs loven. 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabs loven.

Helsingør, 20/04/2019

Kurt Friborg Jensen , mne5883  
Registreret revisor  
Talsnedkeren v/Kurt Friborg 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  $\pm$ t.kr. 1.100.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på t. kr. 449. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

## 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 periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Indtægter vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### 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 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 moderselskabet Frugt- og Grøntforretningen La France ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

## 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 for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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, svarende til nominel værdi.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for langfristet gæld.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>717.438</b>	<b>628.996</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>717.438</b>	<b>628.996</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-100.000	600.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-15.305	-25.487
Andre finansielle omkostninger .....		-24.607	-39.666
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>577.526</b>	<b>1.163.843</b>
Skat af årets resultat .....		-128.954	-254.702
<b>Årets resultat .....</b>		<b>448.572</b>	<b>909.141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		448.572	909.141
<b>I alt .....</b>		<b>448.572</b>	<b>909.141</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		11.200.000	11.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.200.000</b>	<b>11.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.200.000</b>	<b>11.300.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	35.202
Periodeafgrænsningsposter .....		2.139	2.102
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.139</b>	<b>37.304</b>
Likvide beholdninger .....		413.049	385.048
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>415.188</b>	<b>422.352</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.615.188</b>	<b>11.722.352</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		6.823.124	6.374.552
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.023.124</b>	<b>6.574.552</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.582.503	1.602.303
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.582.503</b>	<b>1.602.303</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.662.213	1.980.209
Deposita .....		501.963	490.863
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>2.164.176</b>	<b>2.471.072</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		317.000	296.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		75.536	49.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		282.193	581.812
Skyldig selskabsskat .....		148.754	123.987
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		21.902	22.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>845.385</b>	<b>1.074.425</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.009.561</b>	<b>3.545.497</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.615.188</b>	<b>11.722.352</b>
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	2		

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.979.213	317.000	1.662.213	174.000
	<b>1.979.213</b>	<b>317.000</b>	<b>1.662.213</b>	<b>174.000</b>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de i balancen opførte lån, er der indeksslån med fuld ydelsesstøtte.

Kursværdien af disse lån andrager pr. 31. december 2018 kr. 7.007.120 (2017 kr. 7.279.421).

Restløbetiden for lånene

udgør 18 år - 19,5 år.

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

Investeringsejendommen består af 4 lejemål til beboelse og 3 lejemål til erhvev.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastsbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern 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 6% for både boliglejemål og erhvervslejemål.

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

Stigende afkastsprocent kr. 10.400.000 (sidste år kr. 10.500.000)

Faldende afkastsprocent kr. 12.300.000 (sidste år kr.12.400.000 )

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Frugt- og Grøntforretningen La France ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk for de sambeskattede selskabers samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskab for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.390, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 11.200.

Af den tinglyste gæld udgør t.kr. 4.411 lån med fuld rente og -afdragsstøtte efter lov om byfornyelse.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1