

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

Gurrevej 115  
3000 Helsingør

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/05/2016**

---

**Jørgen Sten Nielsen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELSINGØR ApS Gurrevej 115 3000 Helsingør
	CVR-nr: 14485104
	Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea 3000 Helsingør

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet Stengade 32, 3000 Helsingør ApS.

Årsrapporten er aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Helsingør, den 27/04/2016

## **Direktion**

Jørgen Sten Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

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 årsregnskabsloven.

Helsingør, 27/04/2016

Kurt Friberg Jensen  
Registreret revisor  
Talsnedkeren v/Kurt Friberg Jensen  
CVR: 36279079

# 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 indregnes i resultatopgørelsen når de er forfaldne.

### Værdireguleringer

Værdireguleringer af investeringsejendom og forpligtelser i tilknytning hertil, 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 til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til er fastsat til 6,0% (sidste år 6,0%)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 vedr. investeringsejendommen til dagsværdi. Øvrige gældsforpligtelser måles 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>710.105</b>	<b>650.524</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>710.105</b>	<b>650.524</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		100.000	-100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		4.987	4.595
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-87.905	-94.763
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>727.187</b>	<b>460.356</b>
Skat af årets resultat .....	2	-178.902	-56.882
<b>Årets resultat .....</b>		<b>548.285</b>	<b>403.474</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		350.000	350.000
Overført resultat .....		198.285	53.474
<b>I alt .....</b>		<b>548.285</b>	<b>403.474</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		10.700.000	10.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.700.000</b>	<b>10.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.700.000</b>	<b>10.600.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	38.000
Periodeafgrænsningsposter .....		1.595	1.577
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.595</b>	<b>39.577</b>
Likvide beholdninger .....		315.023	463.079
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>316.618</b>	<b>502.656</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.016.618</b>	<b>11.102.656</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		4.965.565	4.767.280
Forslag til udbytte .....		350.000	350.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.515.565</b>	<b>5.317.280</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.474.253	1.423.464
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.474.253</b>	<b>1.423.464</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.579.836	2.845.719
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.579.836</b>	<b>2.845.719</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		263.074	249.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		40.000	141.330
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		515.710	558.953
Skyldig selskabsskat .....		128.113	115.473
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		500.067	450.762
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.446.964</b>	<b>1.516.193</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.026.800</b>	<b>4.361.912</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.016.618</b>	<b>11.102.656</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	4.767.280	350.000	5.317.280
Betalt udbytte .....	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat .....	0	198.285	350.000	548.285
Egenkapital, ultimo .....	200.000	4.965.565	350.000	5.515.565

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.150	14.810
Renteomkostninger i øvrigt	66.755	79.953
	<u>87.905</u>	<u>94.763</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aktuel skat	128.113	115.473
Ændring af udskudt skat	50.789	-58.591
	<u>178.902</u>	<u>56.882</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	<u>7.427.753</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>7.527.753</b></u>
Værdireguleringer primo	3.172.247
Årets værdiregulering	100.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<u><b>3.272.247</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.700.000</b></u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	2.842.910	1.331.000

#### **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 2015 kr. 7.248.072. Restløbetiden for lånene udgør 21 år - 22,5 år.

#### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Frugt- og Grøntforretningen La France ApS som

administrationsselskab 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.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i selskabets ejendom matr. nr. 448 B Helsingør Bygrunde er tinglyst pantebreve for kr. 11.916.000.

Af den tinglyste gæld udgør kr. 6.775.000 lån med fuld rente og -afdragsstøtte efter lov om byfornyelse.