

EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELSINGØR ApS

Gurrevej 115
3000 Helsingør

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Nordea
3000 Helsingør

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Helsingør, den 11/04/2018

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 2017 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 årsregnskabsloven.

Helsingør, 11/04/2018

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 \pm t.kr. 900.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året foretaget omlægning af realkreditlån.

Årets resultat er på t. kr. 909. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling.

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 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		628.996	680.110
Resultat af ordinær primær drift		628.996	680.110
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	22.768
Øvrige finansielle omkostninger	1	-65.153	-77.714
Ordinært resultat før skat		1.163.843	625.164
Skat af årets resultat		-254.702	-125.318
Årets resultat		909.141	499.846
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		909.141	499.846
I alt		909.141	499.846

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		11.300.000	10.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	11.300.000	10.700.000
Anlægsaktiver i alt		11.300.000	10.700.000
Andre tilgodehavender		35.202	0
Periodeafgrænsningsposter		2.102	2.356
Tilgodehavender i alt		37.304	2.356
Likvide beholdninger		385.048	413.382
Omsætningsaktiver i alt		422.352	415.738
Aktiver i alt		11.722.352	11.115.738

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		6.374.552	5.465.411
Egenkapital i alt		6.574.552	5.665.411
Hensættelse til udskudt skat		1.602.303	1.471.588
Hensatte forpligtelser i alt		1.602.303	1.471.588
Gæld til realkreditinstitutter		1.980.209	2.277.278
Deposita		490.863	441.663
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.471.072	2.718.941
Gæld til realkreditinstitutter		296.752	279.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.250	64.885
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		581.812	773.799
Skyldig selskabsskat		123.987	127.983
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.624	13.493
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.074.425	1.259.798
Gældsforpligtelser i alt		3.545.497	3.978.739
Passiver i alt		11.722.352	11.115.738

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.487	24.914
Renteomkostninger i øvrigt	38.084	52.800
	63.571	77.714

2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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 afkastprocent kr. 10.500.000 (sidste år kr. 9.900.000)

Faldende afkastprocent kr. 12.400.000 (sidste år kr. 11.700.000)

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.276.961	596.000

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

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

Kursværdien af disse lån andrager pr. 31. december 2017 kr. 7.279.421. Restløbetiden for lånene udgør 19 år - 20,5 år.

4. 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tinglyst gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.916, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 11.300.

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

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabets opgaver varetages af 1 direktør.