

EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELINGØR ApS

Gurrevej 115
3000 Helsingør

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/05/2017

Jørgen Sten Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nordea 3000 Helsingør

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Helsingør, den 18/04/2017

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 2016 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 FSRdanske 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, 18/04/2017

Kurt Friberg Jensen
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 udlejningsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres af ledelsen efter den afkastbaserede metode. Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året foretaget omlægning af realkreditlån.

Årets resultat er på t. kr. 500. 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 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

Investerings ejendommen 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 acontoskatter.

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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		680.110	710.105
Resultat af ordinær primær drift		680.110	710.105
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		22.768	4.987
Øvrige finansielle omkostninger	1	-77.714	-87.905
Ordinært resultat før skat		625.164	727.187
Skat af årets resultat		-125.318	-178.902
Årets resultat		499.846	548.285
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	350.000
Overført resultat		499.846	198.285
I alt		499.846	548.285

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		10.700.000	10.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		10.700.000	10.700.000
Anlægsaktiver i alt		10.700.000	10.700.000
Periodeafgrænsningsposter		2.356	1.595
Tilgodehavender i alt		2.356	1.595
Likvide beholdninger		413.382	315.023
Omsætningsaktiver i alt		415.738	316.618
Aktiver i alt		11.115.738	11.016.618

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		5.465.411	4.965.565
Forslag til udbytte		0	350.000
Egenkapital i alt		5.665.411	5.515.565
Hensættelse til udskudt skat		1.471.588	1.474.253
Hensatte forpligtelser i alt		1.471.588	1.474.253
Gæld til realkreditinstitutter		2.277.278	2.579.836
Deposita		441.663	483.663
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.718.941	3.063.499
Gæld til realkreditinstitutter		279.638	263.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.885	40.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		773.799	515.710
Skyldig selskabsskat		127.983	128.113
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.493	16.404
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.259.798	963.301
Gældsforpligtelser i alt		3.978.739	4.026.800
Passiver i alt		11.115.738	11.016.618

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	24914	21.150
Renteomkostninger i øvrigt	52.800	66.755
	<u>77.714</u>	<u>87.905</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.556.916	975.000

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 2016 kr. 7.141.284. Restløbetiden for lånene udgør 20 år - 21,5 år.

3. 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.

4. 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.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabets opgaver varetages af 1 direktør.