

EJENDOMSSELSKABET STENGADE 32. 3000 HELINGØR ApS

Gurrevej 115
3000 Helsingør

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/07/2020

Jørgen Sten Nielsen
Dirigent

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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 betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Helsingør, den 29/04/2020

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 2019 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 revisorer's Etiske 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, 29/04/2020

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. 1.400 og +t.kr. 1.600.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på t. kr. 3.412.

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 Jørgen Sten Nielsen 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		778.113	717.438
Resultat af ordinær primær drift		778.113	717.438
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.600.000	-100.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-6.037	-15.305
Andre finansielle omkostninger		-10.427	-24.607
Ordinært resultat før skat		4.361.649	577.526
Skat af årets resultat		-959.533	-128.954
Årets resultat		3.402.116	448.572
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.402.116	448.572
I alt		3.402.116	448.572

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		14.800.000	11.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		14.800.000	11.200.000
Anlægsaktiver i alt		14.800.000	11.200.000
Periodeafgrænsningsposter		2.322	2.139
Tilgodehavender i alt		2.322	2.139
Likvide beholdninger		520.913	413.049
Omsætningsaktiver i alt		523.235	415.188
Aktiver i alt		15.323.235	11.615.188

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		10.235.240	6.823.124
Egenkapital i alt		10.435.240	7.023.124
Hensættelse til udskudt skat		2.372.826	1.582.503
Hensatte forpligtelser i alt		2.372.826	1.582.503
Gæld til realkreditinstitutter		1.325.541	1.662.213
Deposita		501.026	501.963
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.826.567	2.164.176
Gæld til realkreditinstitutter		337.000	317.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.794	75.536
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		53.691	282.193
Skyldig selskabsskat		169.210	148.754
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		48.907	21.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		688.602	845.385
Gældsforpligtelser i alt		2.515.169	3.009.561
Passiver i alt		15.323.235	11.615.188
	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	1.662.541	337.000	1.325.541	0
Deposita	501.026	0	501.026	501.026
	2.163.567	337.000	1.826.567	501.026

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 2019 kr. 7.252.025 (2018 kr. 7.007.120).

Restløbetiden for lånene
udgør 17 år - 18,5 år.

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendommen består af 4 lejemål til beboelse og 3 lejemål til erhvejv.

Investerings ejendommen 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. 13.400.000 (sidste år kr. 10.400.000)

Faldende afkastprocent kr. 16.400.000 (sidste år kr.12.300.000)

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørgen Sten Nielsen ApS som administrations selskab 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. 5.877, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 14.800.

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

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1