

EJENDOMSSELSKABET STENGADE 56. HELSINGØR ApS

Ambolten 3
2970 Hørsholm

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/05/2018

Ove Baagøe

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET STENGADE 56. HELSINGØR ApS
Ambolten 3
2970 Hørsholm

CVR-nr: 17631837
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Danske Bank

Revisor Talsnedkeren v/Kurt Friborg Jensen
Strandgade 52, 1
3000 Helsingør
DK Danmark
CVR-nr: 36279079
P-enhed: 1020037586

Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten 2017 for Ejendomsselskabet Stengade 56, 3000 Helsingør ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11/05/2018

Direktion

Ove Baagøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET STENGADE 56. HELSINGØR ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET STENGADE 56. HELSINGØR ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabet. Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Dette kræver, at jeg overholder revisorlovens regler, samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets ledelse har, trods anmodning herom, ikke givet mig adgang til at indhente engagementsbekræftelse pr. balancedagen fra selskabets pengeinstitutter. Jeg har derfor ikke fra selskabets pengeinstitutter fået bekræftet tilstedeværelsen og størrelse af eventuelle indeståender, værdipapirdepoter og forpligtelser, hvorfor jeg tager forbehold for denne begrænsning i min udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde, er det min opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde, er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, 11/05/2018

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. 500 og \pm t.kr. 600.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på t. kr. 310. 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.

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 investeringsejendommen 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 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.

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 reoveringsarbejder 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 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		523.286	548.286
Andre driftsindtægter		17.566	14.778
Ejendomsomkostninger		-59.679	-75.319
Administrationsomkostninger		-41.989	-47.924
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	4.422
Bruttoresultat		439.184	444.243
Resultat af ordinær primær drift		439.184	444.243
Andre finansielle indtægter		0	125
Øvrige finansielle omkostninger		-40.916	-155.316
Ordinært resultat før skat		398.268	289.052
Skat af årets resultat	1	-87.619	-63.921
Årets resultat		310.649	225.131
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Overført resultat		110.649	25.131
I alt		310.649	225.131

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		6.700.000	6.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		6.700.000	6.700.000
Anlægsaktiver i alt		6.700.000	6.700.000
Andre tilgodehavender		10.755	0
Periodeafgrænsningsposter		9.267	8.254
Tilgodehavender i alt		20.022	8.254
Likvide beholdninger		395.810	382.364
Omsætningsaktiver i alt		415.832	390.618
Aktiver i alt		7.115.832	7.090.618

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		3.189.541	3.078.892
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		3.589.541	3.478.892
Hensættelse til udskudt skat		126.757	39.138
Hensatte forpligtelser i alt		126.757	39.138
Gæld til realkreditinstitutter		3.026.283	3.196.115
Deposita		138.295	138.295
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.164.578	3.334.410
Gæld til realkreditinstitutter		171.426	172.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.285	12.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		28.595	35.741
Periodeafgrænsningsposter		17.650	17.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		234.956	238.178
Gældsforpligtelser i alt		3.399.534	3.572.588
Passiver i alt		7.115.832	7.090.618
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3		

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Ændring af udskudt skat	87.619	63.921
	<u>87.619</u>	<u>63.921</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.197.709	171.426	3.026.283	2.348.113
	<u>3.197.709</u>	<u>171.426</u>	<u>3.026.283</u>	<u>2.348.113</u>

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommen består af 4 lejemål til beboelse og 1 lejemål til erhvej.

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 t.kr. 6.200 (sidste år t.kr. 6.200)

Faldende afkastsprocent t.kr. 7.300 (sidste år t.kr.7.300)

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tinglyst gæld til realkreditinstitut t.kr. 3.486.000, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.700.

Lejekontrakt med erhvervslejemål er tinglyst på selskabets ejendom.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabets opgaver varetages af 1 ulønnet direktør.