

EJENDOMSSELSKABET STENGADE 56. HELSINGØR ApS

Ambolten 3
2970 Hørsholm

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

21/04/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 05/04/2017

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 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabet. Vi har udført vores 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, 05/04/2017

Kurt Friborg Jensen
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 udlejningsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres af ledelsen efter den afkastsbaserede 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. 225. 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 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 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 til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommen måles individuelt 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%)

Ændring i afkastkravet på +/- 0,25% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 269 og + t.kr. 293.

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.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		548.286	552.326
Andre driftsindtægter		14.778	15.800
Ejendomsomkostninger		-75.319	-60.537
Administrationsomkostninger		-47.924	-46.360
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		4.422	6.133
Bruttoresultat		444.243	467.362
Resultat af ordinær primær drift		444.243	467.362
Andre finansielle indtægter		125	2.181
Øvrige finansielle omkostninger		-155.316	-225.633
Ordinært resultat før skat		289.052	243.910
Skat af årets resultat	1	-63.921	-53.825
Årets resultat		225.131	190.085
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Overført resultat		25.131	-9.915
I alt		225.131	190.085

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 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
Udskudte skatteaktiver		0	24.783
Periodeafgrænsningsposter		8.254	8.074
Tilgodehavender i alt		8.254	32.857
Likvide beholdninger		382.364	402.614
Omsætningsaktiver i alt		390.618	435.471
Aktiver i alt		7.090.618	7.135.471

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		3.078.892	3.053.761
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		3.478.892	3.453.761
Hensættelse til udskudt skat		39.138	0
Hensatte forpligtelser i alt		39.138	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.196.115	3.361.860
Deposita		138.295	138.295
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.334.410	3.500.155
Gæld til realkreditinstitutter		172.587	112.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.200	11.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.741	39.409
Periodeafgrænsningsposter		17.650	17.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		238.178	181.555
Gældsforpligtelser i alt		3.572.588	3.681.710
Passiver i alt		7.090.618	7.135.471

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	63.921	53.825
	<u>63.921</u>	<u>53.825</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år
	kr.
Realkreditgæld	2.532.044
	<u>2.532.044</u>

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant på kr. 3.486.000 i grunde og bygninger med værdi ifølge balancen.

Til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.000.000 med pant i grunde og bygninger med værdi ifølge balancen.

Lejekontrakt med erhvervslejemål er tinglyst på selskabets ejendom.