



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S STJERNEGADE 25, HELSINGØR

**C/O BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
HAVNEHOLMEN 29
1561 KØBENHAVN V**

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 18. marts 2016

Lars H. Hansen

CVR-NR. 24 24 93 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Stjernegade 25, Helsingør c/o BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
	CVR-nr.: 24 24 93 60 Stiftet: 1. december 1995 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Byrial Ritlov, formand Lars Mathiesen
Daglig ledelse	Henrik Byrial Ritlov
Komplementar	Stjernegade 25, 1996 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Valby Langgade 21 A 2500 Valby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Stjernegade 25, Helsingør.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2016

Daglig ledelse

Henrik Byrial Ritlov

Bestyrelse

Henrik Byrial Ritlov
Formand

Lars Mathiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Stjernegade 25, Helsingør

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stjernegade 25, Helsingør for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventet.

Det er kommanditistselskabets vurdering, at ejendommen er velbeliggende og er en attraktiv investeringsejendom, der altid vil være interesse for, også under dårlige konjukturer på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Stjernegade 25, Helsingør for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen med baggrund i kutyme indenfor ejendomsbranchen.

Ejendommen værdiansættes således med baggrund i en afkastbaseret markedsværdi svarende til nettolejeindtægter minus driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat afkastkrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendom er målt til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
NETTOOMSÆTNING		4.024.718	4.359.327
Eksterne omkostninger.....		-20.945	-40.944
BRUTTORESULTAT		4.003.773	4.318.383
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.400.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		27.131	2.289
DRIFTSRESULTAT		7.430.904	4.320.672
Andre finansielle omkostninger.....	1	-251.845	-340.177
ÅRETS RESULTAT		7.179.059	3.980.495
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Hævet kommanditister.....		3.600.000	3.060.000
Overført resultat.....		3.579.059	920.495
I ALT		7.179.059	3.980.495

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		68.200.000	64.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	68.200.000	64.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		68.200.000	64.800.000
Andre tilgodehavender.....		0	28.492
Tilgodehavender.....		0	28.492
Likvider.....		96.089	951.223
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		96.089	979.715
AKTIVER.....		68.296.089	65.779.715

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kontant del af kommanditkapital.....		5.112.000	5.112.000
Overført overskud.....		34.634.747	31.055.688
EGENKAPITAL.....	3	39.746.747	36.167.688
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.183.422	26.236.730
Huslejedepositum.....		1.474.906	1.453.109
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	26.658.328	27.689.839
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.017.919	995.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.400	15.600
Anden gæld.....		854.695	911.439
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.891.014	1.922.188
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.549.342	29.612.027
PASSIVER.....		68.296.089	65.779.715
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Komplementar.....	20.707	20.828	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	231.138	319.349	
	251.845	340.177	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investeringsejen omme
Kostpris 1. januar 2015.....	42.305.768
Kostpris 31. december 2015.....	42.305.768
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	22.494.232
Årets værdireguleringer.....	3.400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	25.894.232
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	68.200.000

Egenkapital

3

	Kontant del af kommanditk: pital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	5.112.000	31.055.688	36.167.688
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.579.059	3.579.059
Egenkapital 31. december 2015.....	5.112.000	34.634.747	39.746.747

Kommanditkapital udgør kr. 18.000.000.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	27.231.880	26.201.340	1.017.919	22.177.484
Huslejedepositum.....	1.453.109	1.474.906	0	0
	28.684.989	27.676.246	1.017.919	22.177.484

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.201 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 68.200 tkr. samt den ikke indbetalte kommanditandel, der på balancetidspunktet udgør 12.888 tkr.