

# Stenhøj Ejendomme ApS

Industrivej 11  
9900 Frederikshavn

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/11/2018**

---

**Frank Larsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Stenhøj Ejendomme ApS

Industrivej 11

9900 Frederikshavn

Telefonnummer: 21759065

e-mailadresse: anette@stenhoj-husene.dk

CVR-nr: 32361285

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

**Revisor**

NP Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab

Skolegade 6, st th

9300 Sæby

DK Danmark

CVR-nr: 38257846

P-enhed: 1022010065

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Stenhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 20/11/2018

## **Direktion**

Frank Michael Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Stenhøj Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stenhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sæby, 20/11/2018

Niels Poulsen , mne3372  
Registreret revisor  
NP Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR: 38257846

# Ledelsesberetning

## **Generelt**

Selskabets aktiviteter består i at drive byggeri, handel, konsulentvirksomhed samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## **Resultat og overskudsdisponering**

Årets resultat efter skat er t.kr. 12.244.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Årsrapportener 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be-eller afkræfter forholdt, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsafgifter indgår ikke i husleje.

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, distribution, reklame, lokaler, administration og tab på debitorer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af-og nedskrivninger

Af-og nedskrivninger indeholder årets af-og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter finansielle indtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende fremmed valuta.



**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 egenkapital med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balance****Investerings ejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav eller ud fra markedsværdier af tilsvarende ejendomme typisk for ejerlejligheder og enfamiliehuse.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris medfradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Egenkapital**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og

forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Selskabet er sambeskattet med en dansk virksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>3.995.136</b>	<b>1.401.684</b>
Personaleomkostninger .....	1	-272.231	-205.987
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-30.189	-27.542
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>3.692.716</b>	<b>1.168.155</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		13.500.734	990.894
Andre finansielle indtægter .....		0	5.752
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-1.495.830	-720.480
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>15.697.620</b>	<b>1.444.321</b>
Skat af årets resultat .....	3	-3.453.477	-341.796
<b>Årets resultat</b> .....		<b>12.244.143</b>	<b>1.102.525</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		12.244.143	1.102.525
<b>I alt</b> .....		<b>12.244.143</b>	<b>1.102.525</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		86.854.815	34.380.593
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		32.837	55.084
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>86.887.652</b>	<b>34.435.677</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>86.887.652</b>	<b>34.435.677</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		462.792	20.876
Andre tilgodehavender .....		1.964	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>464.756</b>	<b>20.876</b>
Likvide beholdninger .....		366.449	77.844
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>831.205</b>	<b>98.720</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>87.718.857</b>	<b>34.534.397</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		130.000	130.000
Overkurs ved emission .....		0	45.365
Overført resultat .....		13.254.107	964.599
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>13.384.107</b>	<b>1.139.964</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.353.291	216.482
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.353.291</b>	<b>216.482</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		56.430.281	24.982.510
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>56.430.281</b>	<b>27.285.564</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.070.204	909.552
Gæld til banker .....		552.037	2.303.054
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		18.181	143.877
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		9.351.351	4.930.057
Skyldig selskabsskat .....		316.668	103.029
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.242.737	715.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.551.178</b>	<b>5.892.387</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>70.981.459</b>	<b>33.177.951</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>87.718.857</b>	<b>34.534.397</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	130.000	45.365	964.599	0	1.139.964
Årets resultat .....	0	0	12.244.143	0	12.244.143
Overført fra overkurs ved emission .....	0	-45.365	45.365	0	0
Egenkapital, ultimo .....	130.000	0	13.254.107	0	13.384.107

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	245.815	180.982
Pensionsbidrag	21.525	16.501
Andre omkostninger til social sikring	4.891	8.504
	<u>272.231</u>	<u>205.987</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	318.264	224.736
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.177.566	495.744
	<u>1.495.830</u>	<u>720.480</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	316.668	103.029
Ændring af udskudt skat	3.136.809	238.767
	<u>3.453.477</u>	<u>341.796</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	33.389.699	82.626
Tilgang	38.973.488	7.942
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>72.363.187</b>	<b>90.568</b>
Opskrivninger primo	990.894	0
Årets opskrivning	13.500.734	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>14.491.628</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-27.542
Årets afskrivning	0	-30.189
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-57.731</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>86.854.815</b>	<b>32.837</b>

##### *Dagsværdi for Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme består af 33 investeringsejendomme i Frederikshavn kommune og 1 investeringsejendom i Aalborg kommune. Disse er anskaffet i perioden 2015 - 2018. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af boligejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

For ejendommene er der ved beregningen anvendt et afkast på 4,5-10 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	58.500.485	2.070.204	56.430.281	48.149.000
	<b>58.500.485</b>	<b>2.070.204</b>	<b>56.430.281</b>	<b>48.149.000</b>



## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Stenhøj Husene Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 58.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør tkr. 86.855.

Til sikkerhed for mellemværende til ejerforeninger, er der givet pant på tkr. 40 i ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør tkr. 1.960.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1