

Stenhøj Ejendomme ApS

Industrivej 11
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/11/2017

Niels Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Stenhøj Ejendomme ApS

Industrivej 11

9900 Frederikshavn

Telefonnummer: 21759065

e-mailadresse: anette@stenhoj-husene.dk

CVR-nr: 32361285

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Revisor

NP Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab

Skolegade 6

9300 Sæby

DK Danmark

CVR-nr: 38257846

P-enhed: 1022010065

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016/2017 inklusive ledelsesberetningen for Stenhøj Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13/11/2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens.

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 udarbejdelse 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 regnskabsprincipper 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 konklusion 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 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, 13/11/2017

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

Ledelsesberetning

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

Resultat og overskudsdisponering:

Årets resultat efter skat er kr. 1.103.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016/2017:

Selskabet har i regnskabsåret fusioneret med FL ApS og øget sin aktivitet markant på ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Selskabets anparter besiddes af:

Stenhøj Husene Holding ApS, Industrivej 11, 9900 Frederikshavn, 52%

Line Thorsen Lassen, Bakke Allé 11 B, 8230 Åbyhøj, 24%

Lasse Thorsen Lassen, Holbergsgade 2, 02. th., 9000 Aalborg, 24%

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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

Eksterne omkostninger:

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

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.

Af- og nedskrivninger:

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

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:

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af in-vesteringsejendomme.

Dagsværdien af udlejningsejendomme måles ved hjælp af afkastmodel med en forrentning af investeringen på mellem 4,5 – 10% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Dagsværdien af ejerlejligheder og parcelhuse er opgjort på baggrund af markedsværdien uden lejer, da et evt. salg gennemføres uden lejer.

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 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender:

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

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 a contoskatter.

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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		1.405.605	-13.126
Personaleomkostninger		-209.908	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.542	
Resultat af ordinær primær drift		1.168.155	-13.126
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		990.894	
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		5.752	
Øvrige finansielle omkostninger		-720.480	
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder			-35.228
Ordinært resultat før skat		1.444.321	-48.365
Skat af årets resultat		-341.796	7.239
Årets resultat		1.102.525	-41.126
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.102.525	-41.126
I alt		1.102.525	-41.126

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		34.380.593	1.765.273
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		55.084	
Materielle anlægsaktiver i alt		34.435.677	1.765.273
Anlægsaktiver i alt		34.435.677	1.765.273
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.876	
Tilgodehavende skat			59.863
Andre tilgodehavender			9
Tilgodehavender i alt		20.876	59.872
Likvide beholdninger		77.844	310.435
Omsætningsaktiver i alt		98.720	370.307
Aktiver i alt		34.534.397	2.135.580

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	125.000
Overkurs ved emission		45.365	
Overført resultat		964.599	-137.926
Egenkapital i alt		1.139.964	-12.926
Hensættelse til udskudt skat		216.482	
Hensatte forpligtelser i alt		216.482	
Gæld til realkreditinstitutter		24.982.510	
Gæld til banker		2.303.054	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		27.285.564	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.877	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		306.868	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.930.057	2.138.506
Deposita		511.585	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.892.387	2.148.506
Gældsforpligtelser i alt		33.177.951	2.148.506
Passiver i alt		34.534.397	2.135.580

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 24.983, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør tkr. 34.182.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Koldinggade 12-20 i alt tkr. 15, er der givet pant i Koldinggade 14, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør tkr. 642.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Koldinggade 12-20 i alt tkr. 10, er der givet pant i Koldinggade 20, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør tkr. 659.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Koldinggade 21-29 i alt tkr. 15, er der givet pant i Koldinggade 27, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør tkr. 659.

2. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Stenhøj Husene Holding ApS, Industrivej 11, Frederikshavn, CVR-nr. 20354135

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:

Stenhøj Husene Holding ApS, Industrivej 11, Frederikshavn, CVR-nr. 20354135

3. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har udskudt skat på t.kr. 217, der er forskellen på skatte- og regnskabsmæssige værdier og skattemæssigt underskudsfræmførsel.

Selskabet er sambeskattet med Stenhøj Husene Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.