



Ejendomsselskabet Stjernegade 13 ApS

Stjernegade 13, 3000 Helsingør

CVR-nr. 37 48 96 97

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2018

Palle Thaisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Stjernegade 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 18. maj 2018

Direktion

John Brødbæk Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Stjernegade 13 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stjernegade 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 18. maj 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9421

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Stjernegade 13 ApS Stjernegade 13 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 37 48 96 97
	Stiftet: 24. februar 2016
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Brødbæk Christensen, Nordre Strandvej 271, 3140 Ålgårde
Revisor	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Jobø Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	405.878	280
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.472	-52
Driftsresultat	305.406	228
2 Øvrige finansielle omkostninger	-225.822	-210
Resultat før skat	79.584	18
Skat af årets resultat	-19.867	-8
Årets resultat	59.717	10
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	59.717	10
Disponeret i alt	59.717	10

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	5.739.463	5.082
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-29.771	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.709.692</u>	<u>5.082</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.709.692</u>	<u>5.082</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger	<u>49.997</u>	<u>267</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>49.997</u>	<u>269</u>
Aktiver i alt	<u>5.759.689</u>	<u>5.351</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50
6 Overført resultat	69.931	10
Egenkapital i alt	119.931	60
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	27.405	8
Hensatte forpligtelser i alt	27.405	8
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	1.000.000	1.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.507.732	3.281
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	734.299	734
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.242.031	5.015
Gældsforpligtelser	75.000	116
Gæld til tilknyttede virksomheder	175.000	0
Anden gæld	120.322	152
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	370.322	268
Gældsforpligtelser i alt	5.612.353	5.283
Passiver i alt	5.759.689	5.351

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter
- 9 Nærtstående parter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	225.822	210
	<u>225.822</u>	<u>210</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	5.431.773	0
Tilgang i årets løb	430.139	5.134
Kostpris 31. december 2017	<u>5.861.912</u>	<u>5.134</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-51.748	0
Årets afskrivninger	-70.701	-52
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-122.449</u>	<u>-52</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>5.739.463</u>	<u>5.082</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Årets afskrivninger	-29.771	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-29.771</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>-29.771</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	10.214	0
Årets overførte overskud eller underskud	59.717	10
	<u>69.931</u>	<u>10</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens bankengagement er pantsat:

Ejerpantebrev nom. 2.000.000 kr. i Ejendommen Stjernegade 13, 3000 Helsingør.

Til sikkerhed for Nykredit Realkredit A/S er der deponeret realkreditpantebreve på henholdsvis nom. 2.255.000 kr. og nom. 1.417.000 kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jobø Holding ApS, CVR-nr. 10009065 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har modtaget huslejeindtægter fra Søsterselskabet Mr. August ApS. Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.

Transaktioner (fortsat)

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stjernegade 13 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Stjernegade 13 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.