

# Ejendommen Stengade 13 ApS

Hjemstedsadresse: c/o Jens Kristian Gravesen, Hellebakken 8, 3000 Helsingør

CVR-nummer 36 96 18 21

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2015

---

Jens Kristian Gravesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Stengade 13 ApS c/o Jens Kristian Gravesen Hellebakken 8 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Jens Kristian Gravesen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Danske Bank Stengade 57 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	29. juni 2015
Regnskabsår	1. oktober - 30. september
Første regnskabsår	1. januar - 30. september 2015

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året været handel, investering samt anden beslægtet investeringsvirksomhed, herunder drift af udlejningsejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 30. september 2015 for Ejendommen Stengade 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 9. oktober 2015

Direktion

Jens Kristian Gravesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Stengade 13 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Stengade 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 9. oktober 2015  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Stengade 13 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### 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 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskatter, el, vand og varme, reparation og vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, leasingomkostninger mv..

## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 poster direkte på egenkapitalen.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

Note	2015
Bruttofortjeneste	220.110
1 Personaleomkostninger	46.231
5 Afskrivninger	126.750
Resultat af primær drift	47.129
2 Finansielle indtægter	6.886
3 Finansielle omkostninger	12.086
Resultat før skat	41.929
4 Skat af årets resultat	11.799
Årets resultat	30.130
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	65.780
Overført til overført resultat	-35.650
Disponeret	30.130

## Balance 30. september

## Aktiver

	<u>2015</u>
Grunde og bygninger	<u>8.323.250</u>
5 Materielle anlægsaktiver	<u>8.323.250</u>
Anlægsaktiver	<u>8.323.250</u>
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>177.840</u>
Tilgodehavender	<u>177.840</u>
Likvide beholdninger	<u>524.726</u>
Omsætningsaktiver	<u>702.566</u>
Aktiver i alt	<u>9.025.816</u>

## Balance 30. september

## Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	5.999.475
Foreslået udbytte	65.780
	<hr/>
7 Egenkapital	6.115.255
	<hr/>
Hensættelser til udskudt skat	1.511.175
	<hr/>
Hensatte forpligtelser	1.511.175
	<hr/>
8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	868.434
	<hr/>
Langfristet gæld	868.434
	<hr/>
8 Kreditinstitutter i øvrigt	47.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder	150.619
4 Selskabsskat	39.621
Anden gæld	292.848
	<hr/>
Kortfristet gæld	530.952
	<hr/>
Gæld i alt	1.399.386
	<hr/>
Passiver i alt	9.025.816
	<hr/>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10 Eventualforpligtelser	

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	<u>46.231</u>
		<u>46.231</u>
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter i øvrigt	<u>6.886</u>
		<u>6.886</u>
3	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	<u>12.086</u>
		<u>12.086</u>
4	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	39.621
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	-27.822
		<u>11.799</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	8.450.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september	8.450.000
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	126.750
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	126.750
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.323.250

### 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Fordringen er et anfordringslån der er forrentet med 10,2% af den gennemsnitlige saldo i låneperioden.

	2015
Udestående gæld 30. september	177.840
Lån optaget og indfriet i året	0
Lån tilbagebetalt i året	0

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar	50.000	6.035.125	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-35.650	65.780
Egenkapital 30. september	<hr/> 50.000 <hr/>	<hr/> 5.999.475 <hr/>	<hr/> 65.780 <hr/>

---

2015

---

### 8 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	676.980
Forfald 1-5 år	191.454
Forfald inden 1 år	47.864
	<hr/> 916.298 <hr/>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør t.kr. 8.323.

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for ej indberettede kildeskatter vedrørende private hævninger i omdannelsesperioden.