

Ejendommen Stengade 13 ApS

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

CVR-nummer 36 96 18 21

Årsrapport 2016/2017

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

This document has esignatur Agreement-ID: 990d905eSQWhg8866017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2018

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 årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Stengade 13 ApS c/o Jens Kristian Gravesen Hellebakken 8 3000 Helsingør
	Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Jens Kristian Gravesen
Stiftelsesdato	29. juni 2015
Regnskabsår	1. oktober - 30. september

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 19. februar 2018

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. oktober 2016 - 30. september 2017 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 19. februar 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Stengade 13 ApS for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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.

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.

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 af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	50-60%
-----------	-------	----------------------	--------

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.

Regnskabspraksis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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 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.

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. oktober - 30. september

Note	2016/2017	2015/2016
Bruttofortjeneste	555.923	558.089
1 Personaleomkostninger	62.882	82.710
5 Afskrivninger	44.291	-49.241
Resultat af primær drift	448.750	524.620
2 Finansielle indtægter	1.347	94
3 Finansielle omkostninger	10.861	13.455
Resultat før skat	439.236	511.259
4 Skat af årets resultat	96.978	101.684
Årets resultat	342.258	409.575
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	101.200
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført til overført resultat	136.458	308.375
Disponeret	342.258	409.575

Balance 30. september

Aktiver

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	8.338.200	8.382.491
5 Materielle anlægsaktiver	8.338.200	8.382.491
Anlægsaktiver	8.338.200	8.382.491
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	26.253	0
Tilgodehavender	26.253	0
Likvide beholdninger	938.560	637.385
Omsætningsaktiver	964.813	637.385
Aktiver i alt	9.303.013	9.019.876

Balance 30. september

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.255.635	6.119.177
Foreslået udbytte	105.800	101.200
7 Egenkapital	6.411.435	6.270.377
Hensættelser til udskudt skat	1.517.764	1.522.008
Hensatte forpligtelser	1.517.764	1.522.008
8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	767.100	818.173
Deposita, langfristede forpligtelser	181.928	178.296
Langfristet gæld	949.028	996.469
8 Kreditinstitutter i øvrigt	50.280	49.236
Modtagne forudbetalinger fra kunder	159.571	0
4 Skyldig selskabsskat	92.106	101.684
Anden gæld	122.829	80.102
Kortfristet gæld	424.786	231.022
Gæld i alt	1.373.814	1.227.491
Passiver i alt	9.303.013	9.019.876

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsregnskabet

	2016/2017	2015/2016
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	62.882	82.710
Personaleomkostninger i alt	62.882	82.710
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.347	94
	1.347	94
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	10.861	13.455
	10.861	13.455
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	101.222	101.684
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-4.244	0
	96.978	101.684

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. oktober	8.460.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september	8.460.000
Afskrivninger 1. oktober	77.509
Årets afskrivninger	44.291
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	121.800
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.338.200

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

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

	2016/2017	2015/2016
Udestående gæld 30. september	25.000	0
Lån optaget og indfriet i året	0	0
Lån tilbagebetalt i året	0	177.840

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. oktober	50.000	6.119.177	101.200
Udbetalt udbytte	0	0	-101.200
Årets resultat	0	136.458	105.800
Egenkapital 30. september	50.000	6.255.635	105.800

2017

2016

8 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	565.980	621.229
Forfald 1-5 år	201.120	196.944
Forfald inden 1 år	50.280	49.236
	<hr/>	<hr/>
	817.380	867.409

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 30. september udgør t.kr. 8.338.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Kristian Gravesen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-882460745757
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2018 kl.: 09:06:07
Underskrevet med NemID

Jens Kristian Gravesen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-882460745757
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2018 kl.: 09:06:07
Underskrevet med NemID

Kenn Elmgren

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2018 kl.: 17:22:11
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 990d905eSQWhg8866017

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.