

Ejendommen Stengade 13 ApS

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

CVR-nummer 36 96 18 21

Årsrapport 2017/2018

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2019

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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 13. februar 2019

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 2017 - 30. september 2018 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 13. februar 2019

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 2017 - 30. september 2018 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.

Regnskabspraxis

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 låneoptagelsestidspunktet 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		2017/2018	2016/2017
	Bruttofortjeneste	482.217	555.923
1	Personaleomkostninger	47.056	62.882
5	Afskrivninger	44.291	44.291
	Resultat af primær drift	390.870	448.750
2	Finansielle indtægter	7.125	1.347
3	Finansielle omkostninger	9.142	10.861
	Resultat før skat	388.853	439.236
4	Skat af årets resultat	-143.087	96.978
	Årets resultat	531.940	342.258
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	105.800
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	100.000
	Overført til overført resultat	531.940	136.458
	Disponeret	531.940	342.258
	Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb:		
	Der er efter regnskabsårets udløb ekstraordinært udloddet kr.	1.063.867	0

Balance 30. september

Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	8.293.909	8.338.200
5 Materielle anlægsaktiver	8.293.909	8.338.200
Anlægsaktiver	8.293.909	8.338.200
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	12.992	26.253
Tilgodehavender	12.992	26.253
Likvide beholdninger	1.207.351	938.560
Omsætningsaktiver	1.220.343	964.813
Aktiver i alt	9.514.252	9.303.013

Balance 30. september

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	50.000	50.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	12.992	0
Overført resultat	6.774.583	6.255.635
Foreslået udbytte	0	105.800
7 Egenkapital	6.837.575	6.411.435
Hensættelser til udskudt skat	1.273.433	1.517.764
Hensatte forpligtelser	1.273.433	1.517.764
8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	715.451	767.100
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	163.169	181.928
Langfristet gæld	878.620	949.028
8 Kreditinstitutter i øvrigt	51.060	50.280
Modtagne forudbetalinger fra kunder	166.629	159.571
4 Skyldig selskabsskat	167.466	92.106
Anden gæld	139.469	122.829
Kortfristet gæld	524.624	424.786
Gæld i alt	1.403.244	1.373.814
Passiver i alt	9.514.252	9.303.013
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2017/2018	2016/2017
1 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	47.056	62.882
Personalemkostninger i alt	47.056	62.882
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	7.125	1.347
	7.125	1.347
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	9.142	10.861
	9.142	10.861
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	101.244	101.222
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-244.331	-4.244
	-143.087	96.978

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	121.800
Årets afskrivninger	44.291
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	166.091
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.293.909

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Fordringen er et anfordringslån der er forrentet med 3% af den gennemsnitlige saldo i låneperioden. Der er ikke stillet sikkerhed for udlånet. Der er afviklet løbende på lånet i løbet af året. Lånet forventes indfriet inden for 1 år efter balancedagen.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. oktober	50.000	0
Overført fra overført resultat	0	12.992
Årets resultat	0	0
Egenkapital 30. september	<u>50.000</u>	<u>12.992</u>

	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. oktober	6.255.635	105.800
Overført til reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	-12.992	0
Udbetalt udbytte	0	-105.800
Årets resultat	531.940	0
Egenkapital 30. september	<u>6.774.583</u>	<u>0</u>

2018

2017

8 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	511.211	565.980
Forfald 1-5 år	204.240	201.120
Forfald inden 1 år	51.060	50.280
	<u>766.511</u>	<u>817.380</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 8.294.

Selskabet hæfter solidarisk for skatten af lån, jf. note 6.

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
RID: 47898389
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2019 kl.: 16:46:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Kristian Gravesen

Som Dirigent
RID: 47898389
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2019 kl.: 16:46:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kenn Elmgren

Som Revisor
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2019 kl.: 10:24:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 215894f3MHgh19047585