

# Ejendommen Stengade 13 ApS

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

CVR-nummer 36 96 18 21

Årsrapport 2018/2019

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2020

---

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. Selskabet har efter regnskabsårets udløb afhændet ejendommen.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 22. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 Etske 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 22. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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	2018/2019	2017/2018
Bruttofortjeneste	511.279	482.217
1 Personaleomkostninger	57.815	47.056
5 Afskrivninger	44.291	44.291
Resultat af primær drift	409.173	390.870
2 Finansielle indtægter	94	7.125
3 Finansielle omkostninger	33.702	9.142
Resultat før skat	375.565	388.853
4 Skat af årets resultat	83.360	-143.087
Årets resultat	292.205	531.940
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	292.205	531.940
Disponeret	292.205	531.940
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb:		
Der er efter regnskabsårets udløb ekstraordinært udloddet kr.	0	1.063.867

## Balance 30. september

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger	8.249.618	8.293.909
5 Materielle anlægsaktiver	8.249.618	8.293.909
Anlægsaktiver	8.249.618	8.293.909
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	143.864	12.992
Tilgodehavender	143.864	12.992
Likvide beholdninger	120.691	1.207.351
Omsætningsaktiver	264.555	1.220.343
Aktiver i alt	8.514.173	9.514.252

## Balance 30. september

## Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	50.000	50.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	143.864	12.992
Overført resultat	5.872.049	6.774.583
Foreslået udbytte	0	0
<b>7 Egenkapital</b>	<b>6.065.913</b>	<b>6.837.575</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.263.689	1.273.433
Hensatte forpligtelser	1.263.689	1.273.433
<b>8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>665.001</b>	<b>715.451</b>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	193.502	163.169
Langfristet gæld	858.503	878.620
<b>8 Kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>50.712</b>	<b>51.060</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.953	166.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.668	0
<b>4 Skyldig selskabsskat</b>	<b>140.348</b>	<b>167.466</b>
Anden gæld	110.387	139.469
Kortfristet gæld	326.068	524.624
Gæld i alt	1.184.571	1.403.244
Passiver i alt	8.514.173	9.514.252
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	47.056
	<u>57.815</u>	<u>47.056</u>
	Personaleomkostninger i alt	47.056
	<u>57.815</u>	<u>47.056</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter i øvrigt	7.125
	<u>94</u>	<u>7.125</u>
	<u>94</u>	<u>7.125</u>
3	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	9.142
	<u>33.702</u>	<u>9.142</u>
	<u>33.702</u>	<u>9.142</u>
4	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	101.244
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	-244.331
	<u>93.104</u>	<u>-244.331</u>
	<u>-9.744</u>	<u>-143.087</u>
	<u>83.360</u>	<u>-143.087</u>

## 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	166.091
Årets afskrivninger	44.291
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	210.382
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.249.618

### 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. Lånet forventes indfriet inden for 1 år efter balancedagen.

	2019	2018
Udestående 30. september	143.864	12.992
Lån optaget og indfriet i året	0	0
Lån tilbagebetalt i året	12.992	0

## Noter til årsregnskabet

### 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse
	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	50.000	12.992
Overført fra overført resultat	0	130.872
Årets resultat	0	0
Egenkapital 30. september	50.000	143.864
Egenkapital 1. oktober	6.774.583	0
Overført til reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	-130.872	0
Udbetalt udbytte	-1.063.867	0
Årets resultat	292.205	0
Egenkapital 30. september	5.872.049	0
	2019	2018

### 8 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	462.153	511.211
Forfald 1-5 år	202.848	204.240
Forfald inden 1 år	50.712	51.060
	715.713	766.511

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 8.250.

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