

# Stenhøj Husene Ejendomsselskab A/S

CVR-nr. 25 53 92 14

## Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.11.12

Jens Borup  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Stenhøj Husene Ejendomsselskab A/S  
Industrivej 11  
Vangen  
9900 Frederikshavn  
Telefon: 98 47 90 55  
Telefax: 98 47 90 86  
Hjemmeside: [www.stenhoj-husene.dk](http://www.stenhoj-husene.dk)  
E-mail: [info@stenhoj-husene.dk](mailto:info@stenhoj-husene.dk)  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 25 53 92 14

---

**Bestyrelse**

---

Ivan Jensen  
Anette Thorsen Larsen  
Frank Larsen

---

**Direktion**

---

Frank Larsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea Danmark A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12 for Stenhøj Husene Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. november 2012

**Direktionen**

Frank Larsen

**Bestyrelsen**

Ivan Jensen

Anette Thorsen Larsen

Frank Larsen

## Til kapitalejeren i Stenhøj Husene Ejendomsselskab A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Stenhøj Husene Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 30. november 2012

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Borup

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af byggeri, handel og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.11 - 30.06.12 udviser et resultat på DKK -352.045 mod DKK -736.762 for tiden 01.07.10 - 30.06.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 200.042.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen pr. 30. juni 2012. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres via fremtidig indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
	<b>-297.337</b>	<b>-715.709</b>
	445	5.588
1 Andre finansielle omkostninger	-172.153	-274.326
	<b>-469.045</b>	<b>-984.447</b>
2 Skat af årets resultat	117.000	247.685
	<b>-352.045</b>	<b>-736.762</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-352.045	-736.762
<b>I alt</b>	<b>-352.045</b>	<b>-736.762</b>

	30.06.12	30.06.11
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	3.540.794	4.655.573
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>3.540.794</b>	<b>4.655.573</b>
Udskudt skatteaktiv	196.000	214.014
Andre tilgodehavender	9.196	211.821
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>205.196</b>	<b>425.835</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>49.764</b>	<b>487</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.795.754</b>	<b>5.081.895</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.795.754</b>	<b>5.081.895</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-299.958	52.087
<sup>4</sup> <b>Egenkapital i alt</b>	<b>200.042</b>	<b>552.087</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.011.831	1.072.439
<sup>3</sup> <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.011.831</b>	<b>1.072.439</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	81.318	31.394
Gæld til kreditinstitutter	1.437	377.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	48.735
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.484.876	3.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.583.881</b>	<b>3.457.369</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.595.712</b>	<b>4.529.808</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.795.754</b>	<b>5.081.895</b>

<sup>5</sup> Sikkerhedsstillelser

<sup>6</sup> Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Varebeholdninger

Grunde og sommerhuse måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for grunde og sommerhuse opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2011/12	2010/11
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	119.889	187.965
Øvrige finansielle omkostninger	52.264	86.361
I alt	172.153	274.326

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	-135.014	-33.671
Årets udskudte skat	18.014	-214.014
I alt	-117.000	-247.685

### 3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.12	Gæld i alt 30.06.11
Gæld til realkreditinstitutter	81.318	1.671.608	2.093.149	1.103.833

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.10 - 30.06.11</i>		
Saldo pr. 01.07.10	500.000	-60.370
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	849.219
Forslag til resultatdisponering	0	-736.762
Saldo pr. 30.06.11	500.000	52.087

*Egenkapitalopgørelse 01.07.11 - 30.06.12*

Saldo pr. 01.07.11	500.000	52.087
Forslag til resultatdisponering	0	-352.045
Saldo pr. 30.06.12	500.000	-299.958

Selskabskapitalen består af 500 kapitalandele á DKK 1.000 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.093 er der givet pant i beholdning af grunde og sommerhuse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.183.

**6. Nærtstående parter**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mere end 5% af selskabskapitalen:

Stenhøj Husene Holding ApS, Frederikshavn.